

ATAKULE  
GYO



2010 YILI FAALİYET RAPORU

1-	GENEL KURULA DAVET	1
2-	GENEL KURUL GÜNDEMİ	2
3-	ŞİRKET PROFİLİ	3
4-	YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU	4
5-	FİNANSAL GÖSTERGELER	5
6-	ORTAKLIK YAPISI	6
7-	YÖNETİM YAPISI	7
8-	SEKTÖRE BAKIŞ VE BEKLENTİLER	8
9-	GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	10
1-	ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ	11
2-	OBAKÖY İŞ MERKEZİ	13
3-	ALAADDİN OTEL	15
4-	HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ	17
5-	OFİS BİNASI G.O.P ANKARA	19
6-	OFİS BİNASI A.AYRANCI ANKARA	21
10-	İDARİ FAALİYETLER	
1-	ÜST YÖNETİM	22
2-	PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ	22
3-	TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI	22
4-	KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU	22
5-	PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	22
11-	YÖNETİM KURULUNUN 2010 YILI KAR DAĞITIM ÖNERİSİ	23
12-	HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	25
13-	DENETİM KURULU RAPORU	27
14-	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU	29
15-	DENETİM VE EKSPERTİZ HİZMETİ ALINAN FİRMALAR	36
16-	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	37

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN

Şirketimizin 2010 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, Türk Ticaret Kanunu'nun 364.maddesi ve Şirketimiz Ana Sözleşmesi'nin 23. ve 24. Maddeleri gereğince 28 Mart 2011 Pazartesi günü saat 14:00'te aşağıda yazılı gündemi görüşmek üzere, Kuleli Sokak No:3/3-4 G.O.P.-Çankaya/ANKARA adresindeki Şirket Merkezinde yapılacaktır.

Bu toplantıda hazır bulunacak ortaklarımızın gerek kendilerine ait, gerek temsil edecekleri diğer pay sahiplerine ait pay senetlerini veya bunlara sahip olduklarını gösteren belgeleri toplantı gününden en az bir hafta önce 21 Mart 2011 Pazartesi günü mesai saati bitimine kadar, Kuleli Sokak No:3/3-4 G.O.P.-Çankaya/ANKARA adresindeki Şirket merkezi'ne tevdi ederek toplantıya giriş kartı almaları gerekmektedir. Giriş kartı almak için 21 Mart 2011 tarihinden sonra yapılacak başvurular kabul edilmeyecektir. Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde yatırımcı hesaplarında saklamada bulunan ve Genel Kurul Toplantısına katılmak isteyen ortaklarımızın Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. nezdinde kendilerini "Blokaj Listesi"ne kayıt ettirmeleri gerekmektedir.

Toplantıya katılamayacak, ancak kendilerini temsil ettirmek isteyen pay sahiplerinin, yukarıda bulunan hususları yerine getirdikten sonra diğer pay sahiplerine veya üçüncü kişilere noter marifetiyle vekaletname vermeleri gerekmektedir. Toplantıya katılacak olan vekillerin, vekaletname asıllarını yanlarında bulundurmaları gerekmektedir. Buna ilişkin vekaletname örneği ekte sunulmuş olup, ayrıca Şirket Merkezi'nden de temin edilebilir.

Şirketin 2010 yılı bilanço, kar ve zarar hesabı ile Yönetim Kurulu ve Denetçi raporları 11 Mart 2011 tarihinden itibaren bir yıl süre ile Şirket Merkezi'nde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacaktır.

Şirketimiz pay sahiplerinin bilgi edinmeleri ve belirli gün ve saatte toplantıya katılmaları rica olunur.

**ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YÖNETİM KURULU**

- 1) Açılış ve Başkanlık Divanı'nın teşkili
- 2) Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması hususunda, Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi,
- 3) 2010 yılı faaliyet ve hesapları hakkındaki Yönetim Kurulu ve Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi,
- 4) 2010 yılı faaliyetleri hakkındaki Bağımsız Dış Denetim Raporu'nun okunması,
- 5) 2010 yılı Bilanço, Kar/Zarar Cetvelleri'nin okunması, müzakeresi ve onaylanması,
- 6) 2010 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin ibrası,
- 7) 2010 yılı karının dağıtılması hakkındaki Yönetim Kurulu Kararı'nın görüşülerek onaylanması,
- 8) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'nun Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
- 9) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin huzur hakkının belirlenmesi,
- 10) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin seçimi,
- 11) Şirketin yatırım stratejileri hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
- 12) Şirketin Bilgilendirme Politikası hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
- 13) Dilekler, temenniler,
- 14) Kapanış.

<b>ÜN VANI</b>	:	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	:	21/08/2000
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	:	200.000.000.-TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYE</b>	:	84.000.000.-TL
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	:	07-08 Şubat 2002
<b>HALKA ARZ FİYATI</b>	:	1.150,-TL
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	:	ANKARA

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek üzere 21 Ağustos 2000 tarihinde kurulan, paylarının % 49' u 7-8 Şubat 2002 tarihlerinde halka arz edilen ve hisse senetleri 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında işlem görmeye başlayan Şirketimiz, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve mevzuatına uygun hareket etmektedir.

Bir portföy yönetim şirketi olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve diğer sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen Şirketimizin portföyünde, kira geliri elde etmek üzere ofis, alışveriş merkezi, otel, iş hanı ve faiz geliri elde edilen sabit getirili menkul kıymetler bulunmaktadır.

Şirketimizin, Vizyonu "Sektördeki öncü, girişimci ve dinamik kimliği ile; doğru, karlı ve fark yaratan özgün projeler üreten, hissedarları, çalışanları ve iş ortaklarına değer yaratan Türkiye'nin lider ve güvenilir gayrimenkul yatırım ortaklığı olmaktadır."

Misyonu, "Fırsat ve tehditleri sağlıklı değerlendirmek, risk yönetimi ve kontrolü etkin gerçekleştirmek, yetkin insan kaynağı ve iş ortakları oluşturmak, karlı ve fark yaratan özgün projeler üretmektir."

Hedefimiz, "Hissedarlarına düşük risk ile, en yüksek getiriyi kazandırmak için, fark yaratan fırsatları değerlendiren, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifi, sermaye piyasalarında öncü markası olmaktadır."

**Sayın Ortaklarımız;**

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 11. Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına hoş geldiniz.

Şirketimizin 2010 Mali Yılı faaliyetleri, Yönetim Kurulu ve Denetçiler Raporu ile Gelir/Gider Hesaplarını aşağıda ve raporun ileriki bölümlerinde tetkik ve onaylarınıza sunarız,

Şirketimizin, 09.03.2010 tarihinde yapılan 2009 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2009 yılı karından 2.500.000.TL temettünün hissedarlara nakit olarak dağıtılmasına karar verilmiş, 06.05.2010 tarihinde başlayan temettü dağıtım işleminde Borsa'da İşlem Gören Kaydileşmiş Paylar'ın temettü alacakları 17.05.2010 tarihinde sona ermiştir.Şirketimiz 2010 yılı ilk çeyreğinde kurumsal yapılanma sürecine girmiş güçlü uzman kadrosuyla yatırımlarına hızla başlamıştır.22.02.2010 tarihinde Kuleli Sokak 3/3-4 adresindeki bina Şirket portföyüne dahil edilmiştir. Söz konusu binanın 3-4 nolu bağımsız bölümleri Şirketimiz Genel Müdürlük Ofisine tahsis edilmiş olup, 1-2 nolu bağımsız bölümler ise kiraya verilecektir.22.03.2010 tarihinde üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere Farabi Sokak :27 A.Ayrancı/ANKARA adresindeki binayıda satın alınarak gayrimenkul portföyümüze dahil etmiştir. Kuleli Sokaktaki Genel Müdürlük Binamızın tadilatı tamamlandığında 20.08.2010 tarihli yönetim Kurulu Kararıyla 03.09.2010 tarihinde yeni adresimizde hizmet vermeye başlanmıştır.18.06.2010 tarihinde Haşim İşçan İş Merkezinde 2000m2 alanı yıllık 276.000 TL +KDV kira bedeliyle Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır. 2010 yılı içerisinde Obaköy İş Merkezine yangın algılama ikaz ve yönlendirme tesisatı ile otopark bölümünün otomatik yağmurlama(Sprinkler) tesisatı kurulmuştur. Atakule Alışveriş Merkezi'nin yenilenmesi hususunda yapılacak ön fizibilite çalışmalarının bir parçası olan mimari kısımlarda, merkezi Baltimore, ABD'de bulunan Development Design Group firması ile danışmanlık sözleşmesi imzalanarak proje geliştirme çalışmalarına başlanmıştır.

15 Ocak 2009'ta % 13,00 olan faiz oranları 14 Ocak 2010 'da %6.5 seviyelerine gerilemiştir. Para Politikası Kurulu tarafından baskı altına alınan faiz oranları 2010 yılında %6.5 seviyelerinden %5.75 seviyesine kadar düşüşe devam etmiştir. Mevduat ve bono faizlerinde geline tarihi düşük seviyeler nedeniyle gelir kalemlerimiz içerisinde büyük paya sahip olan faiz gelirlerinde düşüş yaşanmıştır.Yukarıda bahsedilen olumsuzluklara ve ekonomide yaşanan belirsizliğe rağmen, 2010 yılı karımız Seri XI NO:29 Sayılı Tebliğ hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarımızda, bir önceki yıla göre % 18.94 oranında artarak 23.061.657 TL olmuştur. Kar rakamımızda ki bu artışın en önemli nedeni, portföyümüzde bulunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin 2010 yılında 2009 yılına göre 13.087.018 TL artış göstermiş olmasıdır.

2009 daki krizin etkileri 2010 yılına geçerken ivmesini azaltmış olup ülke ekonomisi yılın ilk 9 ayında bir önceki yıla oranla %8.9 büyüme kaydetmiştir.Hane halkı tüketimlerinin artan trendi ile canlanan ekonomi 2011 yılına ilişkin beklentileri yükseltmektedir.

Şirketimiz yenilenen genç, dinamik ve konusunda uzman olan kadrosu ile 2011 yılında daha karlı yatırımlara imza atacak ve başarılı çalışmalarını sürdürecektir.

–Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Aralık 2010 sonu itibarıyla piyasa değeri 113.400.000 TL , net aktif değeri 209.762.723 TL’ dir. 31 Aralık 2010 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 21 adet GYO ‘ nun Piyasa Değerleri 11.279.592.916 TL (2009- 2.845.887.479 TL), Net Aktif Değerleri ise 13.907.485.179 TL (2009- 4.235.402.550 TL)’ dir.

Yıllar itibarıyla artış gösteren Pay Başı Net Aktif Değerimiz 2010 yılı son çeyreğinde de artış trendini korumuştur. 2010 yılı 4. Dönem sonu itibarıyla pay başı net aktif değerimiz 2,50 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 1,35 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2010 1.Çeyrek	2010 2.Çeyrek	2010 3.Çeyrek	2010 4.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,26	2,29	2,32	2,50
İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	1,50	1,17	1,41	1,35

– Şirketimiz 2010 yılı içerisinde Kuleli Sokak No: 3 G.O.P.-Çankaya/ANKARA ve üzerinde proje geliştirmek üzere Farabi Sokak No:27 A.Ayrancı/ANKARA adreslerinde 2 adet gayrimenkul satın almıştır. Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

– Seri XI No 29 sayılı tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, karlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar;

<b>LİKİDİTE ORANLARI</b>		
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	115,0587
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,0792
<b>MALİ YAPI ORANLARI</b>		
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0074
Öz kaynaklar / Aktif Oranı	Öz kaynaklar / Aktif Toplamı	0,9926
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	134,2513
<b>VERİMLİLİK ORANLARI</b>		
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0485
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0481
<b>KARLILIK ORANLARI</b>		
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,1091
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,1099

31.12.2010 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre yaklaşık %10,87 oranında artarak 211.317.653 TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %99,26 kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %0,74’dir.

Şirketimiz 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 45.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayenin 32.687.586 TL'si aynı sermaye, 12.312.414 TL'si nakdi olup, Şirket 21.08.2000 tarihinde tescil edilmiş ve işbu husus 24.08.2000 tarihli Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmak suretiyle ilan olunmuştur.

Şirket sermayesinin %49'luk kısmı 07-08/02/2002 tarihlerinde halka arz edilmiş olup 01/01/2002-31/12/2002 döneminde ödenmiş bulunan 45.000.000 TL'lik sermaye 18.000.000 TL tutarındaki sabit kıymet yeniden değerlendirme artış fonunun sermayeye ilavesi ile 63.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Ayrıca kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL 'den 200.000.000 TL'ye 31/03/2006 tarihinde artırılmıştır.

2008 yılı içerisinde iç kaynaklardan iki defa sermaye artırımı yapılmak suretiyle şirketimizin çıkarılmış sermayesi 63.000.000.-TL' den sırasıyla 75.000.000.-TL' ye sonrasında ise 84.000.000.-TL' ye çıkarılmış, sermaye artırımı ile ilgili gerekli tüm yasal prosedürler tamamlanmıştır.

31.12.2010-31.12.2009 tarihleri itibariyle; Şirket ortakları ve Şirketteki pay tutarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ortağın Adı	31.12.2010		31.12.2009	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail TARMAN	51,000	42.840.006	51,000	42.840.006
Halka Arz	49,000	41.159,994	49,000	41.159,994
<b>Toplam:</b>	<b>100,000</b>	<b>84.000.000</b>	<b>100,000</b>	<b>84.000.000</b>



	Görevi	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
<b>A- Yönetim Kurulu Üyeleri</b>			
İsmail TARMAN	Başkan	24.11.2009	-
Mehmet TARMAN	Başkan Vekili	24.11.2009	-
Murat TARMAN	Üye	24.11.2009	-
Mustafa TARMAN	Üye	24.11.2009	-
Mehmet GENECİ	Üye (Bağımsız)	24.11.2009	-
Faik Fergün ÖZBAL	Üye (Bağımsız)	24.11.2009	-
Efe TARMAN	Üye	24.11.2009	-
<b>B-Denetim Kurulu</b>			
Evren COŞKUNER	Üye	24.11.2009	-
Nebil ERBİL	Üye	24.11.2009	-

### Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde büyüme devam etmekle beraber 2010 yılının son çeyreğinde Avrupa Ülkeleri borç krizi nedeniyle kırılgan ve istikrarsızlık sinyalleri vermeye başlamıştır. Gelişmiş ekonomilerde kriz sonrası verilen desteklerin çekilmeye başlamasıyla birlikte ekonomik göstergelerde yavaşlama emareleriyle, merkez bankaları ekonomik büyümenin sürmesi için parasal genişleme yönünde yeni kararlar almak zorunda kalmışlardır. 2011 yılının ilk yarısında gelişmiş ülkelerdeki bu çalkantılı dönemin devam etmesi beklenmekle beraber yılın son dönemine yerini yeniden dengeli ve istikrarlı büyümeye bırakacağı tahmin edilmektedir.

Öte yandan, 2011 Şubat ayında başta Mısır ve Libya olmak üzere Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkelerindeki politik belirsizlikler finansal piyasalar üzerinde baskı yaratmıştır. Bu dönemde, küresel risk algılamasındaki artışın etkisiyle borsa endeksleri gerilemiş, arza ilişkin endişeler nedeniyle petrol fiyatları yükselmiştir. Petrol fiyatlarındaki gelişmelere ek olarak bölge ülkelerinin dünyanın önde gelen tahıl ithalatçıları olmaları, bu ülkelerdeki politika yapıcıların yurtiçinde politik istikrarı sağlama amacıyla tahıl ithalatına yönelme olasılığının, global enflasyona ilişkin yukarı yönlü riskleri artırdığı düşünülmektedir.

2010 yılının ikinci yarısından itibaren, gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan para politikalarının bir müddet daha gevşek seyrini sürdüreceği beklentisiyle emtia fiyatları yükselme eğilimine girmiştir. Bu gelişmede, ekonomik aktivitenin nispeten güçlü bir seyir izlediği gelişmekte olan ülkelerde emtia ürünlerine yönelik talebin artması da etkili olmuş, özellikle tarım ürünlerinde arz yönlü kesintiler emtia fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Emtia fiyatlarındaki gelişmelerin etkisiyle açıklanan son verilere göre enflasyon; gelişmekte olan ülkelerde kriz öncesindeki seviyelere yaklaşırken, gelişmiş ülkelerde ise düşük kaynak kullanım oranları nedeniyle sınırlı bir artış kaydetmiştir.

Son dönemde açıklanan veriler gelişmiş ülkelerdeki ekonomik aktiviteye ilişkin farklılıkların belirginleştiğine işaret etmektedir. ABD’de uygulanmakta olan gevşek para ve maliye politikalarıyla birlikte işgücü piyasalarındaki toparlanma yılın ilk iki ayında da devam etmiş, tüketici güven endeksi Ocak 2008’den bu yana en yüksek seviyesine çıkmıştır. Euro Alanı’nda ihracat odaklı bir ekonomi olan Almanya’da iyileşme devam etmektedir. Diğer Euro Alanı ülkelerinde ise, bankacılık sektörüne ilişkin kırılganlıkların tam olarak ortadan kalkmaması ve kamu maliyesindeki sıkılaşma eğilimleri ekonomik aktivitedeki iyileşmeyi sınırlandırmaktadır. Euro Alanı ekonomileri arasındaki ayrışmanın kısa vadede devam edeceği öngörülmektedir. Ayrıca, enflasyon oranlarındaki yükseliş dikkate alındığında önümüzdeki dönemde politika faizleri üzerindeki baskının artabileceği düşünülmektedir.

Başta gelişmekte olan Asya ülkelerinde olmak üzere bazı ekonomilerde “aşırı ısınma” işaretleri görülmektedir. Nitekim, Şubat ayında Çin ve Rusya enflasyondaki gelişmeleri kontrol altına almak amacıyla politika faizlerini ve zorunlu karşılık oranlarını artırmıştır. Çin ve Rusya gibi büyük ekonomilerin para politikalarındaki sıkılaşma küresel piyasalarda emtia fiyatlarının gelecek dönemdeki seyrini etkileyebilecektir. Ayrıca, gelişmekte olan ülkelerdeki parasal sıkılaşma sürecinin söz konusu ülkelere yönelik sermaye akımlarını da etkileyeceği düşünülmektedir.

Son dönemde petrol fiyatlarındaki gelişmeler paralelinde Türkiye’nin enerji faturasının artacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, 2010 yılında Türkiye’nin ihracatındaki “tedrici” iyileşmede önemli bir rol oynayan ve yakın ekonomik ilişkilerin bulunduğu Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkelerindeki politik belirsizliklerin devam etmesi durumunda dış ticaret açığına ilişkin kırılganlıkların da artabileceği düşünülmektedir. Bu çerçevede, belirsizliklerin yoğunlaştığı bir dönemde TCMB’nin uygulamaya başladığı politikaların Türkiye ekonomisinin krizlere karşı dayanıklılığını artırabileceği tahmin edilmektedir. TCMB’nin almış olduğu önlemlere ek olarak yurtiçinde imalat sanayiinde verimlilik artışının sağlanması ve tasarruf oranlarının yükseltilmesi gibi yapısal önlemlerin de ekonomik istikrara katkı sağlayabileceği düşünülmektedir.

### Sektörel Gelişmeler

Türkiye ekonomisinin lokomotifi olarak nitelendirilen inşaat sektörü, 2008'in ilk çeyreğinden itibaren süren aralıksız küçülmeye, 2010'da son verip yeniden yükselişe geçmiştir. Yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri olan inşaat sektörü, 8 çeyrek üst üste yaşadığı küçülmenin ardından, 2010 yılının ilk çeyreğinde yüzde 8 büyümüştür. 2010'u 'toparlanma yılı' olarak değerlendiren sektörümüz, canlanma beklentilerini de 2011'e ertelemiştir. 2010'u beklentilerinin üzerinde ve memnun kapatan inşaat sektörünün yıl sonu performansının ise yüzde 16 büyüyeceği öngörülmektedir. Sektörün, 2011'de istikrarlı bir büyüme sürecine gireceği tahmin edilmektedir.

Dünyada gelişmiş ülkelerde konut piyasası daralmaya devam ederken, Türkiye'de kuvvetli bir performans beklenmektedir. GYODER'e (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) göre, 2011 yılında konut fiyatlarında sınırlı artış olacak. Sektör ise 2011 yılında yüzde 8-10 büyüme ile yılı tamamlayacaktır.

GYODER'in açıkladığı raporlara göre, konut kredi faiz oranlarının yüzde 1'in altında seyrettiği 2010'da, kullanılan konut kredisi yüzde 29.6 büyüyerek 55.2 milyar liraya ulaşmıştır. 2011'de ise konut kredilerinin yüzde 20 büyüme ile 68 milyar liraya ulaşması beklenmektedir.

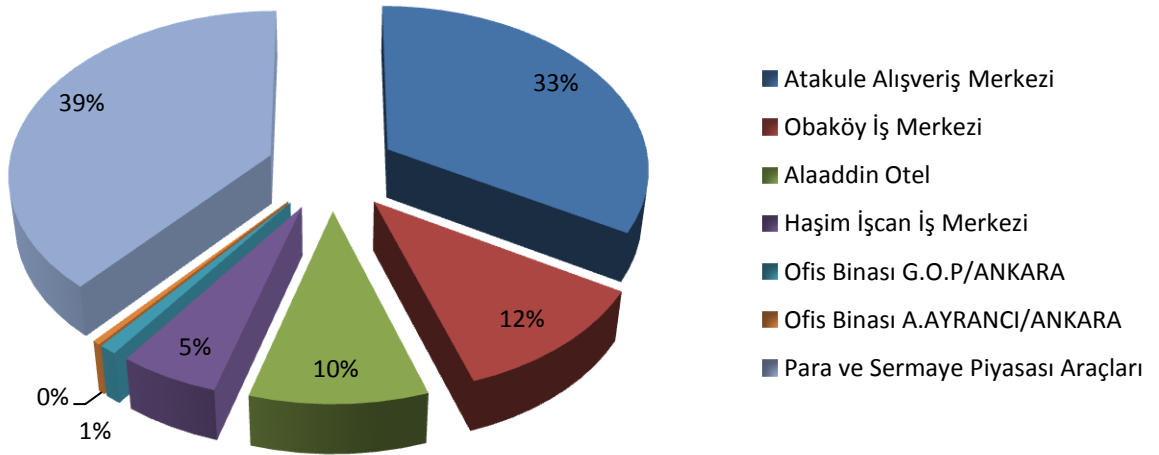
2010 yılında yeni açılan alışveriş merkezi sayısı 25 olmuştur. Açılan yeni alışveriş merkezleriyle birlikte, toplam sayı 238'e ulaşırken, toplam kiralanabilir alan da 5.9 milyon metrekareye ulaşmıştır. Bundan 4 yıl önce bin kişi başına düşen kiralanabilir alan 40 metrekare seviyesinde olurken, bugün bu oran iki katına çıkmış ve 80.6 metrekareye ulaşmıştır.

Halka açıklık oranının %49 dan %25 inmesiyle birlikte 2010 yılında gayrimenkul sektörünün İMKB'ye olan ilgisi de artmaya başlamıştır. Borsada işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) sayısında ve portföy değerinde önemli artışlar olmuştur. 6 yeni GYO halka açılırken, borsada işlem gören GYO sayısı da 21'e ulaşmıştır.

Günümüzde gayrimenkul sektörünün ; talebinin artan bir sektör olması, bu talebi finanse etmek üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve küçük yatırımcıların düşük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması nedeniyle GYO' ların sektöre girmesi ivme kazanmıştır

2010 yılı sonunda AGYO' nun portföyünde 6 adet gayrimenkul bulunmaktadır.

31.12.2010 tarihi itibarı ile toplam portföy değerimiz 208.436.687 TL olup, binalar 127.871.000 TL ekspertiz bedeli ile portföyümüzün % 61,35' ini, para ve sermaye piyasası araçları 80.565.687 TL ile %38,65' ini oluşturmaktadır.



Şirket portföy sınırlaması kontrollerinde, 31.12.2010 tarihi itibarıyla Şirket portföyünün % 61,35'i gayrimenkullerden, % 29,81'i tahvil ve bonolardan, %6,26'sı vadeli TL mevduattan, %2,31'i vadeli/vadesiz döviz tevdiat mevduatlarından , %0,27'si ise B Tipi likit fonlardan oluşmakta olup, portföy sınırlamalarına aykırı bir varlık yatırımımız bulunmamaktadır.

## 1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



### 1.1 TAPU BİLGİLERİ

Pafta No	:	71530 A
Ada No	:	13583
Parsel No	:	2
Arsa Alanı	:	6730 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

### 1.2 KONUM

Atakule Alışveriş Merkezi 6.730m<sup>2</sup>'lik bir arazi üzerine kurulmuş inşaatına 1986 yılında başlanmış ve inşaat 1989 yılında tamamlanmıştır. Ankara'nın elit bölgesinde yer alan alışveriş merkezi, taşınmaz değerleri açısından en fazla kıymet artışı gerçekleşen Çankaya İlçesi'nin Cinnah Caddesi ile Çankaya Caddesi'nin kesiştiği köşede, Zübeyde Hanım Meydanı'na cepheli konumdadır.

Cumhurbaşkanlığı ve Başbakanlık Konutları yakınında, Botanik Parkı üstünde, şehir manzarasına tamamen hakim olan Alışveriş Merkezi'nin çevresinde çeşitli büyükelçilik binaları ile konut ve işyeri amaçlı 4-6 katlı yapılar mevcuttur.

Ankara' nın elit bölgesinde konumlu olan ve eşsiz mimarisi ile kentin simgesi haline gelen Atakule Alışveriş Merkezi, çevresinin ticari potansiyeli ve özgün yapısıyla yüksek bir değere sahiptir.

Ayrıca, Alışveriş Merkezi bu ayrıcalıkları ve iki katlı otopark imkanı ile müşteri tercihleri ve reklam kabiliyeti bakımından özel bir niteliğe de sahiptir.

### 1.3 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Betonarme karkas tarzında inşa edilmiş Alışveriş Merkezi ve Kule olmak üzere iki ana bölümden oluşan tesiste;

**-Alışveriş Merkezi;** Atrium çarşı niteliğinde inşa edilen ve tamamı alışveriş merkezi olarak faaliyet gösteren, sosyal ünite olarak sinema, sanat galerisi, nikah ve kokteyl salonu bulunan 5 katlı bölümdür.

**-Kule bölümü;** 125 m yükseklikte inşa edilmiş betonarme taşıyıcı sistemli yapı özelliğinde, çıkış ve inişte şehir manzarasına hakim iki adet asansörle 87 m yükseklikte seyir terasına ulaşılmaktadır. Bu bölümün altında Cafe-Bar katı, üzerinde döner platformlu lokanta katı yer almaktadır. En üstte ise, kubbe altında kokteyl salonu bulunmaktadır.

Binanın dış cephesi, reflektif ve düz camdan oluşan çift camlı giydirme cephedir. Atrium bölümünün üstü ise düz cam artı lamine camdan oluşan, çelik taşıyıcılı şeffaf tonoz örtülüdür.

Alışveriş Merkezi ve Kule de mevcut altyapı ve tesisata ilave olarak, yangın ihbar, gaz alarm, yangın söndürme, güvenlik kamera sistemi, klima, müzik ve dahili yayın, uydu anten ve yayın, panoramik asansörler merdivenler, paratoner ile havuz ve su gösterileri gibi tesisler yapıya güvenlik ve konfor artırıcı özellik kazandırmaktadır. Ayrıca ülkemizde ilk defa gerçekleştirilen döner platformlu lokanta ve seyir teraslı kule, teknolojik özelliği ile tesise anıtsal ve simgesel nitelik kazandırmaktadır.

Sekiz (5 bodrum+ zemin+ 2 Normal) kat ve 125 m. Yüksekliğinde 4 katlı kuleden oluşan Alışveriş Merkezi konseptinin toplam inşaat alanı 28.530 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı 17.713,45 m<sup>2</sup> dir.

#### 1.4 TAŞINMAZIN DEĞERİ

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31/12/2010 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 69.500.000.-TL +KDV kıymet takdir edilmiştir.

Aylık toplam kira geliri için ise 436.590,-TL + KDV kıymet takdir edilmiştir.

#### 1.5 DOLULUK ORANLARI VE KİRA GELİRLERİ

Bağımsız bölüm sayısı 189 olan Atakule AVM toplam 14.215 m<sup>2</sup> net kiralanabilir alana sahiptir. Atakule AVM' de dönemde doluluk oranı %69,27 olarak gerçekleşmiştir.

Atakule AVM' den dönemde 4.703.132 TL (KDV hariç) kira geliri elde edilmiştir.

## 2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



### 2.1 TAPU BİLGİLERİ

Pafta No	:	487
Ada No	:	2937
Parsel No	:	45-46
Arsa Alanı	:	(149,85+16.954,15) 17.104 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

### 2.2 KONUM

Obaköy İş Merkezi 1995 yılında 17.104 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir arazi üstüne inşa edilmiş olup, Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Topkapı ile Bayrampaşa semtlerini birbirine bağlayan Maltepe Caddesi üzerinde yer almakta ve Bayrampaşa İlçesine 350 m, Topkapı ve D100 (E5) karayoluna 1 km. Atatürk Havalimanı' na 8 km. uzaklıkta, metro ve diğer toplu taşıma vasıtaları genel güzergahları üzerinde bulunmaktadır.

Çevresinde fabrikalar, İş Merkezleri, Bürolar, ticari yönetim, sergi ve satış binaları, basın -yayın gibi fonksiyonları içeren ticari nitelikli yapılar bulunmaktadır.

46 nolu parsel İş Merkezi'ne ait blokları, 45 nolu parsel ise tesislere girişi sağlayan yolu oluşturmaktadır .

2010 yılı içerisinde İş Merkezine yangın algılama ikaz ve yönlendirme tesisatı ile otopark bölümünün otomatik yağmurlama(Sprinkler) tesisatı kurulmuştur.

### 2.3 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Betonarme karkas tarzında inşa edilmiş, 6 (A,B,L,C,D bitişik, 217 ayrık ) bloktan tan oluşan İş Merkezi'nde kapalı alan büyüklükleri sırasıyla 41.933m<sup>2</sup> ve 28.540m<sup>2</sup>'dir. A,B,C ve D Bloklar 5 katlı (2 bodrum+zemin+2 normal), L Blok 3 katlı (bodrum+zemin+1), 217 Blok ise 6 katlı müstakil yapı niteliğindedir.

Tesislerde , 1 adet 1250 kWA (A,B ve L blok için) 1 adet 1250 kWA (C,D ve 217 bloklar için ) trafo,1 adet 200kWA A blok içerisinde Aksa marka jeneratör, 2 adet 180 tonluk betonarme su deposu, depo ve garaj egzoz havalandırma sistemi mevcuttur.

Blokların bodrum katında 350 araçlık kapalı otopark ile A blok içerisinde 2 adet(800.000Kcal/h ve 550.000Kcal/h ) ve C blok içerisinde 2adet (400.000Kcal/h ve 300.000Kcal/h) olmak üzere 4 adet doğalgaz yakıtlı ısıtma kazanı mevcuttur. 217 nolu blok ısıtması müstakildir.7 adet 1.600 Kg kapasiteli , 1 adet 630Kg kapasiteli ve 3 kişi kapasiteli 1 adet Schindler Türkeli marka olmak üzere toplam 9 adet asansör mevcuttur.

İş merkezinde binaya bitişik olarak inşa edilmiş 7 adet ,daire kesitli betonarme duvarlı yangın merdiveni şaftı bulunmaktadır.Tüm bloklarda yangın alarm tesisatı mevcut olup,koridorlarda ihbar butonları ve sirenleri bulunmaktadır.

### 2.4 TAŞINMAZIN DEĞERİ

Mahallen "Obaköy Triko Center" olarak anılan İş Merkezi, genelde Triko imalatı ve toptan satış yapan işyerlerince kullanılmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24/12/2010 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 23.996.000.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Aylık kira değeri olarak ise 150.840.-TL +KDV kıymet takdir edilmiştir.

### 1.5 DOLULUK ORANLARI VE KİRA GELİRLERİ

Bağımsız bölüm sayısı 225 olan Obaköy İM toplam 25.145 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM' de dönemde doluluk oranı %81,91 olarak gerçekleşmiştir.

Obaköy İM' den dönemde 1.996.784 TL (KDV hariç) kira geliri elde edilmiştir.



### 3. ALAADDİN OTEL (ALANYA TURİSTİK OTEL)



#### 3.1 TAPU BİLGİLERİ

Pafta No	:	39
Parsel No	:	1047
Arsa Alanı	:	10.234 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

#### 3.2 KONUM

4 yıldızlı turistik otel 10.234m<sup>2</sup> 'lik bir arazi üstüne Türkiye'nin en önemli, turizm bölgesi Alanya İlçesinin, Avsallar Beldesi İnce kum Mevkiinde Antalya-Alanya karayolu üzerinde, inşa edilmiştir.

Tesisin yanında Palmiye Sitesi ile Sırma Tatil Sitesi, diğer yanında Azöz Sitesi ve Mert Sitesi yer almaktadır. Tesis, Avsallar Beldesine 750 m, Alanya İlçesine 21 km, Antalya İline ise 110 km mesafededir.

Antalya Körfezinin doğu kıyısında, tarihi zengin dokuya sahip ve Helenistik döneme ait antik kalıntıların bulunduğu, Selçuklu döneminden kalma çok miktarda eski eserlerinde yer aldığı bölgede konumlu tesis; İnce kum doğal kumsalında yer alan plajı ile turizme uygun bir yapı özelliği taşımaktadır.

#### 3.3 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Otel binası, brüt 14.018 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip betonarme tarzda inşa edilmiş, bodrum kat, zemin kat, tesisat katı, 4 normal kat, çekme kat olmak üzere toplam sekiz katlıdır. Ayrıca tesisi içerisinde otel ana giriş kapısının yanında güvenlik ekibi tarafından kullanılan 10m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir tek katlı yapı ve 70m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir trafo binası bulunmaktadır.

Otel binası betonarme karkas olup, duvarlar tuğladır. Güvenlik tarafından kullanılan tek katlı yapı ve trafo binası yığma tarzda inşa edilmiştir.

Elektrik, şehir şebekesinden temin edilmekte olup, herhangi bir elektrik kesintisine karşı Akxa marka 1.600kVA kapasiteli jeneratör mevcuttur. Otelin genelinde Chiller grubu merkezi soğutma sistemi bulunmaktadır. Sıcak su ihtiyacı LPG yakıtlı kazan tarafından sağlanmaktadır. Ayrıca, otelin genelinde yangın alarmı ve kapalı devre güvenlik sistemleri bulunmaktadır.

Otel binasında iki adet müşteri, üç adet servis asansörü mevcuttur. Servis asansörlerinden biri bodrum ile zemin kat arasında hizmet vermektedir. Tesisin etrafı betonarme duvar üzeri direkli fens teli ile çevrilmiş parselin tamamında peyzaj ve çevre düzenlemesi yapılmıştır

Tesiste otel binası haricinde, iki açık bir kapalı yüzme havuzu,tenis kortu, seyir terası, plaj, kafeterya, 50 araç kapasiteli açık otopark, giriş binası ve jeneratör trafo binası bulunmaktadır.

Ayrık nizamda, betonarme karkas tarzında inşa edilmiş tesisin toplam kapalı alanı 13.788 m<sup>2</sup>' dir. Tesiste tesisat katı dışında ki katların kullanım alanları;

**Bodrum kat;** 2.670 m<sup>2</sup> 'lik alan olup spor salonu,sağlık kulübü,çamaşırhane,depolar ,kazan dairesi ,soğuk hava depoları ,elektrik pano odası, güvenlik müdürü odası,1 adet ofis, kompresör odası, atölye, elektrik malzeme odası, **Zemin kat;** giriş holü, resepsiyon, loby, genel müdür odası,muhasebe müdürü odası, muhasebe,rezervasyon,personel ofisi,müdür odası,bagaj odası,çok amaçlı salon, santral, loby bar, restaurant, mutfak, 3 adet dükkan ve 4 adet wc, **1 ila 4. Normal katlar;** müşteri konaklama odaları ( 204 adet) , **Çekme kat;** kral dairesi ve konaklama odaları (35 adet) şeklindedir.

### 3.4 TAŞINMAZIN DEĞERİ

Turizm yatırımlarının yer aldığı Alanya İlçesi, Avsallar Beldesinde oteller bölgesinde yer alan taşınmazın, İncekum doğal plajından yararlanması, dört yıldızlı turizm tesisinin gerektirdiği her türlü altyapı, mekan, teçhizat, müştemilata haiz olması, turizm mevsimi olarak en uzun sezonunun yaşandığı bölgede yer alması gibi unsurları ile birlikte ülkemiz kaynaklarında önemli yer tutan turizm gelirinden günümüzde ve gelecekte pay alabilecek nitelik arz eden tesis için Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. tarafından düzenlenen 21.07.2000 tarihli ekspertiz raporunda 3.717.000 TL (5.900.000 USD) kıymet takdir edilen, Alanya, Aldin Otel, 20.12.2000 tarihinde 4.000.000 TL bedelle firmamız portföyüne dahil edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 22/12/2010 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 20.145.000.- TL +KDV, aylık kira değeri için ise 94.000.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

### 1.5 DOLULUK ORANLARI VE KİRA GELİRLERİ

Özkaymak Turizm İşletmeleri A.Ş firmasına 20.Ocak 2007 itibariyle 10 yıllığına yıllık 560.000 EURO + KDV bedelle kiralanmıştır. 01/01/2010-31/12/2010 döneminde yıllık KDV hariç olmak üzere 1.114.235.- TL kira tahsilatı sağlanmıştır.

#### 4. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



##### 4.1 TAPU BİLGİLERİ

Pafta No	:	8989
Parsel No	:	16
Arsa Alanı	:	2.012 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

##### 4.2 KONUM

Antalya İli, Haşimişcan Mahallesi'nde, kentsel rantın yüksek olduğu, yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Antalya şehir merkezinde Recep Peker Caddesi üzerinde, 10 kapı nolu yerde konumlu, bünyesinde yer alan 13 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

Barındırdığı yüksek turizm potansiyeli ve zengin tarihi sayesinde son yıllarda Antalya nüfusunda gözle görülür bir artış yaşanmaktadır. Turizm ve turizmle ilgili sektörler için bölgede ciddi tutarlı yatırımlar yapılmış ve bu sayede Antalya, kendini geliştirerek ekonomik durumunu, belirgin bir şekilde güçlendirmiştir. Bu olumlu gelişmeler Antalya'daki iş merkezi, alışveriş merkezi ve alt yapı yatırımlarını bir ihtiyaç olarak ortaya çıkarmıştır.

##### 4.3 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Haşim İşcan İş Merkezi'nin binası Bitişik (tek yandan; bodrum, zemin ve asma katlar) nizamda betonarme karkas olup, dış cephe granit, driva siva e reflekte cam giydirmelidir. İş Merkezi, 3 bodrum, 1 zemin, 1 galeri/asma ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı olarak inşa edilmiştir. Tesisin toplam kapalı alanı 11.640 m<sup>2</sup>' dir. Binanın projelendirmesi, 3 adet bodrum katının genel kullanımı kapalı otopark olmakla birlikte, 1. Bodrum katta sığınak, havalandırma merkezi, trafo ve jeneratör odaları, enerji dağıtım odaları ve depo yerleri yer almaktadır. Zemin ve asma katta, depolu ve asma katlı 3 adet işyeri, 9 adet normal kat ise ofis katları olarak planlanmıştır. Her ofis katında müstakil WC ve çay ofisi mahalleri bulunmaktadır. Ayrıca, Haşim İşcan İş Merkezi'nde 84 araç kapasiteli kapalı otopark bulunmaktadır.

İş Merkezi elektriği şehir şebekesinden almakta olup ,elektrik kesintilerinde kullanılmak üzere 1 adet Teksan marka 740kVA'lık jeneratör mevcuttur.İş Merkezi'nin Schindler marka, 3 adet insan asansörü (2 adeti 10'ar kişilik, 1 nolu bağımsız bölümdeki 1 adedi ise 8 kişilik) ile 1 adet servis asansörü (8 kişi taşıma kapasiteli) mevcuttur. 1 adet betonarme ve 1 adet saç su deposu ,her katta seygar yangın söndürme tüpleri,yangın dolapları ve yangın ihbar sistemi ile çelikten mamul yangın merdiveni vardır.Otopark girişleri elektronik uzaktan kumanda ve demir kepenk ile kontrol altına alınmıştır.

#### 4.4 TAŞINMAZIN DEĞERİ

Üstün bir mimari ve malzeme kalitesi ile inşa edilen Haşımışcan İş Merkezi'nin merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgenin yerli ve yabancı turizmden talep görmesi sebebi ile artan ticari potansiyele cevap verecek kalite ve standartta inşa özelliği, İş Merkezi'nin rantını yükseltmektedir. Binanın yeterli miktarda kapalı otopark alanına sahip olması da tercih sebebi olmaktadır.

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. tarafından düzenlenen 31.03.2001 tarihli ekspertiz raporunda 6.000.000 TL (5.610.000 USD) kıymet takdir edilen Antalya , Haşım İşcan İş Merkezi 25.06.2001 tarihinde 6.000.000 TL bedelle Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 22/12/2010 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 11.355.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 70.655,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

#### 4.5 DOLULUK ORANLARI VE KİRA GELİRLERİ

Bağımsız bölüm sayısı 13 olan Haşım İşcan İM toplam 6.730 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Haşım İşcan İM' de dönemde doluluk oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Haşım İşcan İM' den dönemde 714.603 TL (KDV hariç) kira geliri elde edilmiştir.

## 5. OFİS BİNASI G.O.P ANKARA



### 5.1 TAPU BİLGİLERİ

Ada No	:	5441
Parsel No	:	12
Arsa Alanı	:	391 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

### 5.2 KONUM

Atakule GYO Genel Merkez Binası; Ali Fuat Başgil Mahallesi, Kuleli Sokak No:3/3-4 G.O.P. Çankaya/ANKARA Mahallesinde, TBMM, Bakanlıklar, Büyükelçilikler ve önemli iş merkezlerinin de bulunduğu Çankaya İlçesi'nde yer almaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın önde gelen özel şirketlerinin merkez binalarının ve yeme-içme eğlence ağırlıklı seçkin işletmelerin yer aldığı prestijli bir bölgedir.

### 5.3 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi imarın 5441 ada 12 nolu parseli üzerine ikili blok nizam B.A.K tarzda 4 bodrum + zemin + 3 kat + çatı aralı olarak inşa edilmiş 3 kapı numaralı binadır. Brüt 1423m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak inşa edilmiş bir yapıdır. Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

#### 4.Bodrum Kat:

Garaj ve kalorifer dairesi mahalleri bulunmaktadır. Zemin döşemeleri dökme beton duvar ve tavan kaplamaları plastik boyalı kapı doğramaları ahşaptır.

#### 1 Bağımsız Bölüm Nolu 2 Katlı Dükkan:

3.ve 2.bodrum katta yer almakta olup 254m<sup>2</sup> (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alan sahiptir. Dükkan girişi İzci sokak 3. bodrum kattandır. Katlar tek hacimlidir. Zemin döşemeleri epoksi beton, duvar kaplamaları saten boyalı, tavan kaplamaları spot aydınlatmalı plastik boya, kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur.

**2 Bağımsız Bölüm Nolu Konut:**

1. bodrum katta yer almakta olup 142 m<sup>2</sup> (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alan sahiptir. Salon-amerikan mutfak+yatak odası+ banyo-wc mahallerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri laminat parke duvar kaplamaları saten boyalı, tavan kaplamaları spot aydınlatmalı plastik boya, kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur.

Islak zeminlerde zemin döşemeleri seramik, duvar kaplamaları fayans, tavan kaplamaları plastik boyalı kapı doğramaları ahşaptır.

**3 Bağımsız Bölüm Nolu Konut :**

Zemin katta yer almakta olup 142m<sup>2</sup> (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alana sahiptir. Salon-amerikan mutfak+yatak odası+ banyo-wc olarak projelendirilmiş olup iş yeri ve ofis kullanımına amacına göre çeşitli tadilatlar (ara duvar ekleme, kaldırma v.b) yapılmıştır.

**4 Bağımsız Bölüm Nolu Dupleks Çatı Aralı Konut:**

1.kat ve 2.katta yer almaktadır. 468m<sup>2</sup> (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alana sahiptir. 1. ve 2.katlar salon-amerikan mutfak+yatak odası+ banyo-wc olarak projelendirilmiş olup iş yeri ve ofis kullanımına yönelik çeşitli tadilatlar (ara duvar ekleme, kaldırma v.b) yapılmıştır. Ayrıca 1.kat ile 2.katı, 2.kat ile çatı katını bağlayan merdivenler kapatılmıştır.

1. ve 2. kattaki ofislerde zemin döşemeleri laminat parke ve halı kaplama koridorlarda beyaz epoksi kaplama, duvar kaplamaları saten boyalı ve ithal kağıt kaplama, tavan kaplamaları asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

**5.4 TAŞINMAZIN DEĞERİ**

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23/12/2010 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 1.995.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 8.600.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

**5.5 DOLULUK ORANLARI VE KİRA GELİRLERİ**

1 dükkan ve 3 konut için brüt 1.423 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. 3 Bağımsız Nolu Konut ve 4 Bağımsız Bölüm Nolu Dupleks Çatı Aralı Konut olmak üzere toplam 610 m<sup>2</sup> Şirket Merkezi olarak kullanılmaktadır. Geri kalan bağımsız bölümlerin kiralama çalışmaları devam etmektedir.

**6. OFİS BİNASI A.AYRANCI ANKARA****6.1 TAPU BİLGİLERİ**

Ada No	:	5201
Parsel No	:	10
Arsa Alanı	:	514 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

**6.2 KONUM**

Ofis Binası, Farabi Sokak No: 27 A.Ayrancı/Ankara adresinde, TBMM, Bakanlıklar, Büyükelçilikler ve önemli iş merkezlerinin de bulunduğu Çankaya İlçesi'nde yer almaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın önde gelen özel şirketlerinin merkez binalarının ve yeme-içme-eğlence ağırlıklı seçkin işletmelerin yer aldığı prestijli bir bölgedir.

**6.3 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, imarın 5201 ada, 10 nolu parseli üzerine, ayırık nizam, yığma tarzda, bodrum + zemin + 3 katlı olarak inşa edilmiş olan 27 kapı numaralı binadır. Brüt 659,50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak inşa edilmiş bir yapıda, zemin kat ve normal katlar ayrı girişli ve bağımsız kullanılabilir özelliğine sahiptir. Gayrimenkulün tapu kaydında kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Yapıda katlar işyeri ve ofis amaçlı kullanım için projelendirilmiş olup, her kat 3 oda, salon, mutfak, 1 banyo ve 1 WC' den oluşmaktadır. Zemin katta 2 balkon 1., 2. ve 3. katlarda 3'er adet balkon bulunmaktadır. İç mahallerde kullanılmış olan yapı malzemeleri orta kalitededir. Dış cephesi, sıva üzerine akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır. Pencere ve balkon doğramaları PVC'dir. Yapı doğalgazlı merkezi ısıtma sistemine sahiptir. Hidroforlu su deposu ve açık otoparkı mevcuttur.

**6.4 TAŞINMAZIN DEĞERİ**

Arsa üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere tamamen yıkılması hususunda Ascanlar İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile imzalanan yıkım sözleşmesinin gerekleri yerine getirilmiş ve yıkım işi 02.02.2011 tarihinde tamamlanmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23.12.2010 tarihli değerlendirme raporunda yıkımı gerçekleştirilen binanın ve binanın bulunduğu arsanın takdiri toplam değeri 880.000TL (Sekizyüzseksenbin Türk Lirası), arsa değeri ise 758.200TL (Yediyüzelekizbinikiyüz Türk Lirası) olarak değerlendirilmiştir. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerin toplam değeri 127.871.000TL (Yüzyirmiyedimilyon sekizyüzyetmişbirbin Türk Lirası) iken, bahsi geçen binanın yıkımının tamamlanması ile portföyümüzdeki gayrimenkullerin toplam değeri 127.749.200TL (Yüzyirmiyedimilyonyediyüzkırkdokuzbinikiyüz Türk Lirası) olarak tespit edilmiştir.

**İDARİ FAALİYETLER****1. ÜST YÖNETİM**

<u>Ünvanı</u>	<u>Tecrübesi</u>	<u>Başlama Tarihi</u>	<u>Bitiş Tarihi</u>
<b><u>A- Genel Müdür</u></b>			
Mehmet GENECİ	Bankacı	24.11.2009	31.03.2010
Mehmet ARPACI	İşletme Finans Enerji	31.03.2010	—
<b><u>B- Genel Müdür Yardımcısı</u></b>			
Mehmet ARPACI	İşletme Finans Enerji	08.03.2010	31.03.2010

**2. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ**

31.12.2010 tarihi itibarı ile personel sayısı 16 'dir.

**3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI**

Şirketin toplu iş sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

**4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU**

31.12.2010 Tarihine göre kıdem tazminatına hak kazanmış personelimize dönem sonu itibarı ile 111.252.TL 'lik kıdem tazminatı yükümlülüğümüz bulunmakta olup, S.P.K. tebliğleri doğrultusunda ayırdığımız kıdem tazminatları karşılığı da; 29.440 TL.'dir.

**5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER**

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

(1).Yol Yardımı Aylık, (2).Yemek Yardımı, (3).Giyecek Yardımı Yıllık (Net) Yalnızca 3 personel (yılıda 2 defa), (4).Bireysel Emeklilik Sigortası Aylık , (5). Sağlık Sigortası Yıllık (Net) Standart poliçe.(Şirketimizce alınan yönetim kurulu kararına istinaden yeni giren personellere ilk 2 yıl özel sağlık sigortası yapılmamaktadır.)

Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. 2010 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1- Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			84.000.000,00
2- Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			4.357.699,00
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Yoktur.
		SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	23.061.657,00	8.664.062,45
4.	Ödenecek Vergiler ( - )	0	0
5.	Net Dönem Karı ( = )	23.061.657,00	8.664.062,45
6.	Geçmiş Yıllar Zararları ( - )	0	0
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek ( - )	433.203,12	433.203,12
8./(a).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Karı(=)	22.628.453,88	8.230.859,33
8./(b).	Gerçekleşmemiş Sermaye Artışları ( - )	14.916.084,00	
8./(c).	Gerçekleşmemiş Sermaye Azalışları ( + )	85.000,00	
8./(d).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Karı ( = )	7.797.369,88	
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar ( + )		
10.	Birinci temettüün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem karı	7.797.369,88	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	Ortaklık Tarafından Belirlenen Oran	
	-Nakit	32,31859%	2.520.000,00
	-Bedelsiz		
	-Toplam		2.520.000,00
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü		
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15.	Ortaklara İkinci Temettü		
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe		
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	20.108.453,88	8.230.859,33
20.	<b>Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar</b>		
	Geçmiş Yıl Kârı		
	Olağanüstü Yedekler		
	Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

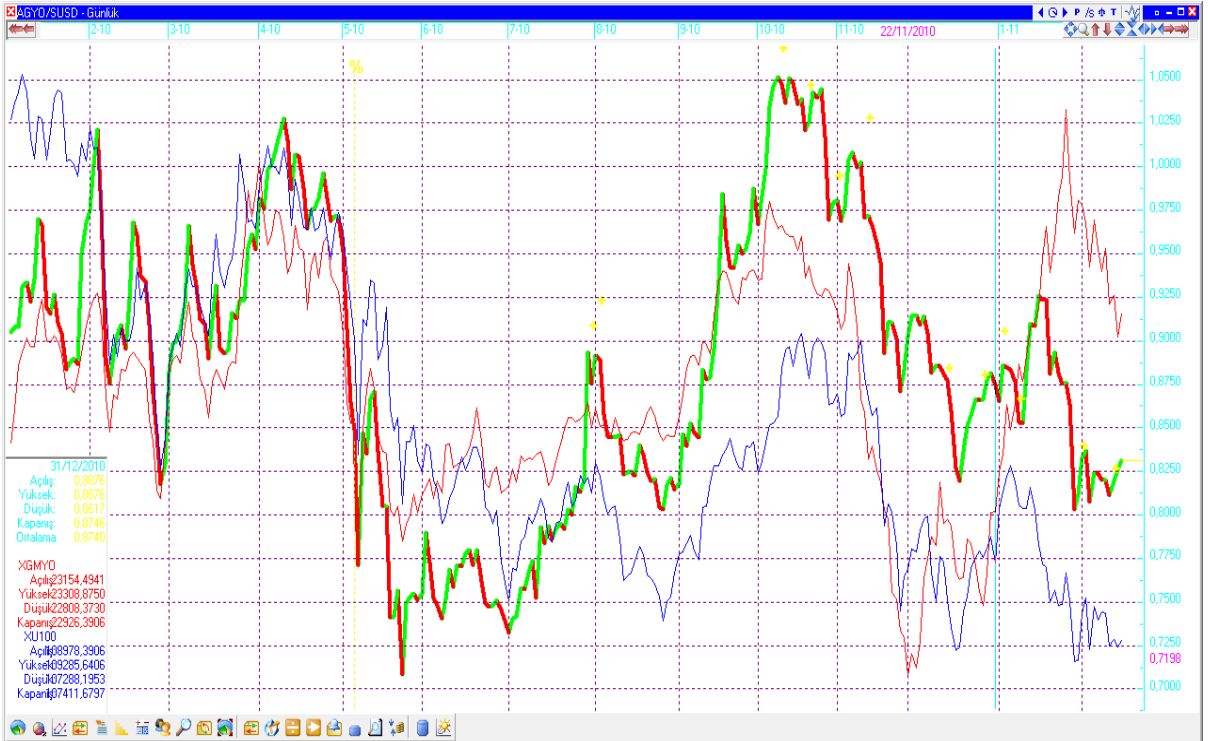
DAĞITILAN KAR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1)				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (YTL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A			
	B			
	<b>TOPLAM</b>	2.520.000,00	0,03000	3,0000
NET	A			
	B			
	<b>TOPLAM</b>	2.520.000,00	0,03000	3,0000
<b>DAĞITILABİLİR KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI</b>				
<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)</b>		<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI ( % )</b>		
2.520.000,00		32,319%		

(1) Karda imtiyazlı pay grubu olması halinde grup ayırımına yer verilecektir.

# 12-HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

I





## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## GENEL KURULU'NA

**ORTAKLIĞIN**

- **Ünvanı** : ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- **Merkezi** : ANKARA
- **Kayıtlı Sermayesi** : 200.000.000,00 TL
- **Ödenmiş Sermayesi** : 84.000.000,00 TL
- **Faliyet Konusu** : 3784 sayılı Kanun'la değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasa Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kuruluş ve Çalışma Esaslarını Düzenleyen Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyetlerini yürütmek
- **Denetçi ve Denetçilerin adı, görev süreleri, ortak veya şirketin personeli olup olmadıkları:**

Evren COŞKUNER 24.11.2009 tarihinde seçildi, devam ediyor. Ortak ve Şirket personeli değil.

Nebil ERBİL 24.11.2009 tarihinde seçildi, devam ediyor. Ortak ve Şirket personeli değil.
- **Katılan Yönetim Kurulu ve Yapılan Denetim Kurulu Toplantı Sayısı:**

93 adet yönetim Kurulu Toplantısından 12 adetine katılmış 4 adet Denetim Kurulu toplantısı yapılmıştır.
- **Ortaklık hesapları, defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemelerin kapsamı hangi tarihlerde inceleme yapıldığı ve varılan sonuç:**

Ortaklık hesapları defter ve belgeleri 31.12.2010 tarihi itibari ile denetlenmiş olup, kayıtların Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olduğu görülmüştür.
- **Türk Ticaret Kanununun 353. Maddesinin 1. Fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları:**

Ortaklık veznesinde 6 defa sayım yapılmış, yapılan fiili sayım sonucu sayımın mevcudun kayıtlarla mutabık olduğu görülmüştür.
- **Türk Ticaret Kanununun 353. Maddesinin 1. Fıkrasının 4. numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sayısı ve sonuçları.**

Her ay ortaklık kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde denetim süresince Türk Ticaret Kanunu Gelir Vergisi Kanunu Veri Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu ve diğer ilgili kanunlara uygun olarak defterlerin tutulduğu görülmüştür.
- **İntikal eden şikayet ve yolsuzluklar ve bunlar hakkında yapılan işlemler:**

Denetim Kuruluna görev süresi boyunca, hiçbir şikayet ve yolsuzluk intikal etmemiştir.



Atakule Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 31.12.2010 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı, Ortaklığın Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelenmiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre 01.01.2010-31.12.2010 dönemine ait bilanço ve gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarının gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta olup; kar dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

Bilanço ve Gelir tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulunun ibrasını onaylarınıza arz ederiz.

#### DENETİM KURULU

Evren COŞKUNER  
Denetim Kurulu Üyesi

Nebil ERBİL  
Denetim Kurulu Üyesi

## 1- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirket yönetimimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” nde yer alan uygulamalar ve ilkelere azami surette uyum prensip olarak benimsenmiştir. Şirketimiz faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir. İkelere tam olarak uyum sağlayamadığımız konularla ilgili çalışmalarımız devam etmektedir.

## BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

### 2- Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak  
Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,  
Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,  
Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere oluşturulmuş “**Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi**” oluşturulmuştur.
- Söz konusu birimde görev yapan çalışanlarımızın iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Mehmet GÜLERMAN

Avukat

Tel : 0-312-447 65 00

Faks :0-312-447 65 75

[mehmet.gulerman@atakulegyo.com.tr](mailto:mehmet.gulerman@atakulegyo.com.tr)

Yasin OĞUZ

Finansman Uzmanı

0-312 447 65 00

0-312-447 65 75

[yasin.oguz@atakulegyo.com.tr](mailto:yasin.oguz@atakulegyo.com.tr)

### 3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri 2010 yılı boyunca ağırlıklı olarak Genel Kurul Toplantısı ve Özel Durum Açıklamalarımızla ilgili bilgiler almak için Şirket Merkezimizden Pay Sahipleri ilişkiler Birimi ile görüşmüşlerdir. Herhangi bir yazılı bilgi talebi olmamıştır. Şirketimize ait bilgilerin tamamı internet sitemizde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer almaktadır. Şirket tarafından 01.01.2010-31.12.2010 tarihleri arasında 29 adet Özel Durum Bildirimi, süresi içinde yapılmıştır. Bununla ilgili olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu veya İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın açıklama ve/veya ek açıklama talebi olmamıştır.

Pay sahipliğinin kullanımını etkileyecek her türlü gelişme, Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla pay sahiplerine duyurulmaktadır. Ayrıca, olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler, Şirket internet sitemizin ana sayfasında yer almaktadır.

Özel denetçi atanması talebi, Ana Sözleşmemizde bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Türk Ticaret Kanunu' nun 348. Maddesinde sermayenin onda birini temsil eden pay sahiplerine tanınan özel denetçi tayini hakkı, 15.12.1999 tarih ve 4487 sayılı Kanun' la halka açık anonim ortaklıklarda ödenmiş sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri tarafından kullanılacağını hükme bağlanmak suretiyle, TTK sistemindeki azınlığın kapsamı genişletilmiştir.

Şirketimizde, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

#### **4- Genel Kurul Bilgileri**

2009 yılı yıllık olağan genel kurul toplantısı 09 Mart 2010 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış, nama hisse senedi sahipleri iadeli taahhütlü mektupla toplantıya davet edilmiş, internet sitesine konuya ilişkin açıklama konulmuştur. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden önce hazır edilmiş ve internet sitesine konulmuş, ayrıca, Şirket merkezinde pay sahipleri ile Olağan Genel Kurul Toplantısı'na katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin tebliği esas alınmıştır. Dönem içinde Olağan Genel Kurul, tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %74 'i oranında katılımı ile toplanmıştır.

Genel Kurul toplantı tutanakları, özel durum açıklaması ile kamu oyuna duyurulmakta, aynı zamanda Şirketimiz internet sitesinde de sürekli olarak pay sahiplerine açık tutulmaktadır.

#### **5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.

Azınlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.

#### **6- Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı**

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur.

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası;



Şirketimiz T.T.K'nin çizdiği çerçevede ve SPK Mevzuatı düzenlemeleri ve esas sözleşme çerçevesinde kar dağıtım politikası uygulamaktadır. Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır.

### 7-Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde payların devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8- Şirket Bilgilendirme Politikası

2010 yılı içinde Şirketimize gelen bilgi talepleri, bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolayca erişilebilir ve eşitlik ilkesine uyumlu olarak kamuya açıklanmasını amaçlayan Şirket Bilgilendirme Politikası kapsamında karşılanmıştır.

### 9- Özel Durum Açıklamaları

Şirket tarafından 2010 döneminde 29 adet özel durum bildirim, süresi içinde yapılmıştır. Bununla ilgili olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu veya İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın açıklama ve/veya ek açıklama talebi olmamıştır.

### 10- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi [www.atakulegyo.com.tr](http://www.atakulegyo.com.tr) adresinden sağlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde sürekli güncel tutulan internet sitemizde; SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere de yer verilmiştir.

### 11- Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimizin halka açık kısmı dışında gerçek kişi ortağı olarak İsmail TARMAN bulunmaktadır.

Ortağın Adı	31.12.2010		
	Miktarı	Pay (%)	Tutar
<b>İsmail TARMAN</b>	<b>4.284.000.630</b>	<b>51,000</b>	<b>42.840.006</b>
A Grubu Nama Yazılı	3.360.000.000	40,000	33.600.000
B Grubu Nama Yazılı	581.889.000	6,927	5.818.890
B Grubu Hamiline Yazılı	342.111.630	4,073	3.421.116
<b>Halka Arz</b>	<b>4.115.999.370</b>	<b>49,000</b>	<b>41.159,994</b>
B Grubu Hamiline Yazılı	4.115.999.370	49,000	41.159,994
<b>Toplam:</b>	<b>8.400.000.000</b>	<b>100,000</b>	<b>84.000.000</b>

**12- İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması**

Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve önemli bilgilere erişim yetkisine sahip olan diğer yöneticilerin listesi aşağı da yer almaktadır:

**Yönetim Kurulu Üyeleri:**

İsmail TARMAN Yönetim Kurulu Başkanı

Mehmet TARMAN Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mustafa TARMAN Yönetim Kurulu Üyesi

Murat TARMAN Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet GENEÇİ Yönetim Kurulu Üyesi

Faik Fergün ÖZBAL Yönetim Kurulu Üyesi

Efe TARMAN Yönetim Kurulu Üyesi

**Denetim Kurulu Üyeleri:**

Evren COŞKUNER Denetim Kurulu Üyesi

Nebil ERBİL Denetim Kurulu Üyesi

Bunun yanı sıra şirketimizle bağımsız denetim ve tam tasdik sözleşmesi DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.'de içeriden öğrenebilecek durumdadır.

**BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ****13- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuştur ve kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

**14-Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır.

**15- İnsan Kaynakları Politikası**

Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere Nilgün ERCAN bu konuda görevlendirilmiştir. Şirketimizde kurum bilgi ve kültürüne adapte olabilen, iş ahlakı gelişmiş, dürüst, gelişime açık kurumun geleceği ile kendisini bütünleştiren kişilerin görev alması esas alınmıştır. Çalışanlarımızın eğitimi ile ilgili gerekli organizasyonlar yapılmakta, kariyer planlamalarında herkese eşit muamele edilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

**16- Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler**

Şirket her zaman Etik Kuralları'nı benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

**17- Sosyal Sorumluluk**

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmekte, yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda büyük özen göstermektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

**BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU****18- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler****Yönetim Kurulu Üyeleri:**

İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Olmayan	
Mehmet TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı Olmayan	
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı	
Mehmet GENECİ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız
Faik Fergün ÖZBAL	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız
Efe TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamıştır ve bu konuda herhangi bir sınırlandırma yoktur.(SPK ve T.T.K.hükümleri mahfuzdur.)

**19- Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri**

Ana sözleşmemizde Yönetim Kurulu üyesi seçiminde aradığı asgari nitelikler Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerimiz, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip nitelikte belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan, şirketin faaliyet alanı ve yönetimi konusunda bilgili ve yüksek öğrenim görmüş kişilerden oluşmakta olup tamamı T.C. vatandaşı ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile öngörülen şartları taşımaktadırlar.

**20-Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri**

**VİZYON:** Sektördeki öncü, girişimci ve dinamik kimliği ile; doğru, karlı ve fark yaratan özgün projeler üreten, hissedarları, çalışanları ve iş ortaklarına değer yaratan Türkiye'nin lider ve güvenilir gayrimenkul yatırım ortaklığı olmaktır.

**MİSYON:** Fırsat ve tehditleri sağlıklı değerlendirmek, risk yönetimi ve kontrolü etkin gerçekleştirmek, yetkin insan kaynağı ve iş ortakları oluşturmak, karlı ve fark yaratan özgün projeler üretmektir.

**HEDEFLER:** Hissedarlarına düşük risk ile, en yüksek getiriye kazandırmak için, fark yaratan fırsatları değerlendiren, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifi, sermaye piyasalarında öncü markası olmaktır.

**21- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

Yönetim Kurulunca seçilen Faik Fergün ÖZBAL ve Efe TARMAN Denetim Komitesi olarak, esas sözleşme uyarınca Evren COŞKUNER ve Nebil ERBİL Denetim Kurulu üyesi olarak iç denetimden sorumludur. Risk yönetimi şirketimizin sürekli faaliyetleri içinde önemli bir yer tutmaktadır. Şirketimizin karşı karşıya olduğu yada olması muhtemel bütün risklerin belirlenmesi ve izlenmesi risk yönetiminin temel esas noktasını oluşturmaktadır. Şirketimizin denetim komitesi risk yönetimi ve iç kontrol ile ilgili gördüğü sorunları Şirket yönetimi ve Yönetim Kurulu'na bildirmekle yükümlüdür.

**22- Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları**

Şirket esas sözleşmesi Madde 12 "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" bölümünde Yönetim Kurulu Üyeleri yetki ve sorumluluklarına, Madde 18 "Genel Müdür ve Müdürler" bölümünde yöneticilerin yetki ve sorumluluklarına yer verilmektedir.

**23- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Yönetim Kurulunun gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan vekilince oluşturulur. Toplantıya katılım ve toplantıya çağrı yöntemleri ve süreçleri, yönetim kurulu üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimin sağlanması görevi şirketimiz hukuk müşavirliğince yürütülür. Ayrıca, Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edilebilir. Başkan veya başkan vekili yinede kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahiptirler. Yıllar itibarıyla ihtiyaçlar doğrultusunda Yönetim Kurulu toplantı sayısı değişiklik gösterebilmektedir.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Yönetim Kurulunda karar bağlanan önemli konuların tümü özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır.

2010 Yılı 12 aylık dönem içinde toplam 72 adet toplantı yapılmış olup, tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

#### **24- Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı**

Yönetim Kurulu Üyeleri esas sözleşmede belirtildiği gibi genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle Şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.

#### **25- Etik Kurallar**

Şirket kuruluşundan bu yana var olan etik kurallar 2004 döneminde yazılı hale getirilmiştir. Bu etik kurallar "faaliyet standartları, personel, ortaklar-müşteriler, paydaşlar ve yatırımcılar, diğer gyo'lar ile olan ilişkiler için kategorileştirilmiştir. Web sitesi [www.atakulegyo.com.tr](http://www.atakulegyo.com.tr) 'de kamuya duyurulmaktadır.

#### **26- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Şirketimizde denetimden sorumlu komite yanı sıra kurumsal yönetim komitesi de oluşturulmuştur. Denetimden sorumlu komite, bağımsız üye Faik Fergün ÖZBAL (Başkan) ve Efe TARMAN' (Üye) dan oluşmaktadır. Kurumsal yönetim komitesi, bağımsız üye Mehmet GENECİ (Başkan) ve Mustafa TARMAN' (Üye) dan oluşmuştur.

#### **27- Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar**

Yönetim kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler genel kurul tarafından belirlenmektedir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
<b>A-Bağımsız Denetim Kuruluşu</b>		
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	01.01.2010	31.12.2011
<b>B-Bağımsız Ekspertiz Kuruluşu</b>		
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28.01.2010	28.01.2011
Ace Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.01.2010	28.01.2011
<b>C-Denetim Ve Tam Tasdik</b>		
DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	29.01.2010	29.01.2011
<b><u>DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</u></b>	<b><u>Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ortaklık Yapısı</u></b>	
Hüseyin GÜRER %42,28	T.Vakıflar Bankası T.A.O	%54,29
Ömer İsmail TANRIÖVER %8,40	T.Vakıflar Bankası Memur ve Hiz. Em.San.Yrd.San. Vakfı	%8,57
Selçuk ÜRKMEZ %7,50	Vakıfbank Personeli Sos.Güv. Hiz. Vakfı	%31,43
Hasan KILIÇ %7,50	Vakıf Sistem Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	%2,855
Sibel TÜRKER %6,50	Vakıf Emeklilik A.Ş.	%2,855
Özlem GÖREN %6,50	<b><u>Ace Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Ortaklık Yapısı</u></b>	
Berkman ÖZATA %3,50	Mustafa HACISALİHOĞLU	%39
Halis Erdem SELÇUK %3,20	Mahmut Sedat ÖZKAN	%15
Evren ALTUNAY %3,20	Ömer Lütfü SOMUN	%16
Burç SEVEN %3,20	Barbaros ERGEN	%28
Hayri Gökhan ALPMAN %3,20	Oğuz Tunç ERSÖZ	%1
Zere Gaye ÖZTÜRK %3,20	Ömer HACISALİHOĞLU	%1
Saim ÜSTÜNDAĞ %0,60		
Erdal DİNÇTÜRK %0,60		
Ali ÇİÇEKLİ %0,60		

**ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR

DRT BAĞIMSIZ DENETİM SERBEST  
MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
11 Mart 2011

Bu rapor 2 sayfa bağımsız denetim raporu ile 49 sayfa  
finansal tablo ve dipnotlarından oluşmaktadır.

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

### ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU'NA ANKARA

1. Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özsermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

#### Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

#### Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



4. Şirket'in mülkiyetinde olan Atakule Alışveriş Merkezi ("Atakule") yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmiş olup, gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülmektedir. 2010 yılı sonunda, Atakule üzerinde bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gelir yöntemi kullanılarak gerçekleştirilen değerlendirme sonucu; Şirket, ekli 2010 yılı finansal tablolarında 7.185.000 TL tutarında bir değer artışı muhasebelemiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: X, No:22 sayılı "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" kapsamında uzman çalışmasının kullanımına dair uygulanması gerekli bağımsız denetim prosedürleri gereği olarak, değerlendirme çalışmasında kullanılan varsayımların makul olup olmadığının gözden geçirilmesi gerekmektedir. Denetimimiz sırasında, bu unsurlara ilişkin yeterli denetim güvencesi elde edilememesi sebebiyle, bu husus ile ilgili olarak bir denetim görüşü oluşturulamamıştır.

## Görüş

5. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, yukarıda dört numaralı paragrafta belirtilen husus ile ilgili olarak yeterli denetim güvencesi elde edilmiş olsaydı ortaya çıkabilecek düzeltmeler dışında, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

## Diğer Husus

6. Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihinde sonra eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 12 Şubat 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Ankara, 11 Mart 2011

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



H. Erdem SELÇUK  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER		SAYFA
<b>BİLANÇO</b>		<b>1-2</b>
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>		<b>3</b>
<b>ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU</b>		<b>4</b>
<b>NAKİT AKIM TABLOSU</b>		<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR</b>		<b>6-69</b>
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-23
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR	25
NOT 5	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	26
NOT 6	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	27
NOT 7	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	27
NOT 8	DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	28
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-30
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	31-33
NOT 11	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
NOT 12	TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	33
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	33-34
NOT 14	ÖZKAYNAKLAR	35-36
NOT 15	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 16	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	37
NOT 17	DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ	38
NOT 18	FİNANSAL GELİRLER	38
NOT 19	FİNANSAL GİDERLER	39
NOT 20	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 21	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40
NOT 23	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-48
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLAR	48-49
NOT 25	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

31.12.2010 TARİHLİ BİLANÇO

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Not	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>82.407.551</b>	<b>67.185.465</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	18.443.781	15.411.389
Finansal Yatırımlar	4	62.138.097	49.530.560
Ticari Alacaklar	5	805.470	1.007.611
Diğer Alacaklar	6	242.086	43.185
Diğer Dönen Varlıklar	7	778.117	1.192.720
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>128.910.102</b>	<b>123.407.679</b>
Diğer Alacaklar	6	42.470	29.630
Finansal Yatırımlar	4	-	11.990.116
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	126.391.239	111.266.000
Maddi Duran Varlıklar	10	2.462.854	116.576
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		13.539	5.357
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>211.317.653</b>	<b>190.593.144</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ  
31.12.2010 TARİHLİ BİLANÇO  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Not	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş Cari Dönem	Geçmiş Geçmiş Dönem
		31.12.2010	31.12.2009
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>716.222</b>	<b>426.097</b>
Ticari Borçlar	5	283.535	241.588
Diğer Borçlar	6	35.176	9.619
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13	60.167	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	337.344	174.890
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>846.185</b>	<b>973.458</b>
Diğer Borçlar	6	761.745	786.280
Borç Karşılıkları	11	55.000	55.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13	29.440	132.178
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>209.755.246</b>	<b>189.193.589</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>209.755.246</b>	<b>189.193.589</b>
Ödenmiş Sermaye	14	84.000.000	84.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	34.771.919	34.771.919
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	4.270.125	3.652.460
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	14	63.651.545	47.381.125
Net Dönem Karı/Zararı		23.061.657	19.388.085
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>211.317.653</b>	<b>190.593.144</b>

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ  
01 OCAK 2010-31 ARALIK 2010 İLE 01 OCAK 2009-31 ARALIK 2009  
DÖNEMLERİ İTİBARIYLA  
KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.12.2010	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2009
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış Gelirleri	15	10.174.522	10.721.187
Satışların Maliyeti (-)	15	-4.064.624	-3.997.311
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>6.109.898</b>	<b>6.723.876</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	2.704.462	-2.063.851
Diğer faaliyet gelirleri	17	13.273.855	5.490.196
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	-134.488	-111.984
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>16.544.803</b>	<b>10.038.237</b>
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	18	7.153.272	9.827.053
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	19	-636.418	-477.205
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>23.061.657</b>	<b>19.388.085</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>23.061.657</b>	<b>19.388.085</b>
Hisse başına kazanç	20	0,002750	0,002310

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010 TARİHİNDE  
SONA EREN YILA AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Türü	Konsolide Olmayan					
Raporlama Birimi	TL					
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	TOPLAM
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	2.175.532	39.785.397	16.072.656	176.805.504
Toplam kapsamlı gelir					19.388.085	19.388.085
Geçmiş yıllar karlarına ve yedeklere transfer			1.476.928	14.595.728	-16.072.656	
Ödenen temettümler				-7.000.000		-7.000.000
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	3.652.460	47.381.125	19.388.085	189.193.589
Toplam kapsamlı gelir						
Geçmiş yıllar karlarına ve yedeklere transfer			617.665	18.770.420	-19.388.085	
Ödenen temettümler				-2.500.000		-2.500.000
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	4.270.125	63.651.545	23.061.657	209.755.246

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN  
YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2009
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları</b>			
Net dönem karı		23.061.657	19.388.085
Yatırımlardan elde edilen kazançlar	18	-6.479.396	-9.434.169
Amortisman ve itfa payları	16	169.322	84.512
Şüpheli alacak karşılığı	5	661.702	909.424
Çalışanlara sağlanan fayda ve hizmet karşılıkları	13	43.862	40.061
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı (karı)		-18.324	0
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer değişikliği	17	-13.087.018	-5.306.000
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit		4.351.805	5.681.913
Ticari alacaklardaki artış/azalış	5	-459.561	-357.635
Diğer alacaklar ve diğer dönen varlıklardaki azalış	6-7	202.862	17.076
Ticari borçlardaki artış/(azalış)	5	41.947	-31.082
Diğer borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış	6-8	163.477	94
		4.300.530	5.310.366
Ödenen kıdem tazminatı	13	-86.433	-2.876
Alınan faizler	18	4.735.330	6.877.389
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		8.949.427	12.184.879
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Finansal yatırımlardaki artış/azalış		1.126.645	-5.398.252
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları amacıyla yapılan ödemeler	9	-2.038.221	0
Duran varlık alımları amacıyla yapılan ödemeler		-2.572.653	-13.430
Satılan duran varlıklardan elde edilen nakit tutarı		67.194	0
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		3.417.035	-5.411.682
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen nakit akımları			
Ödenen temettüler		-2.500.000	-7.000.000
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit		-2.500.000	-7.000.000
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)		3.032.392	-226.803
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	15.411.389	15.638.192
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		18.443.781	15.411.389

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

**ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (‘Şirket’), Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21 Ağustos 2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuştur.

Şirket’in yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir. Şirket; 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no.lu Resmi Gazete’de yayınlanan 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca Kurumlar Vergisinden istisnadır.

Şirket’in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi no’su ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Merkez Adresi	100. Yıl Mahallesi, Kuleli Sokak, No:3/3-4 Gaziosmanpaşa ÇANKAYA/ANKARA
Kuruluş Yılı	21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası	156707
Vergi Dairesi	Cumhuriyet
Vergi Numarası	095 010 2875
Telefon – Faks	0 312 447 65 00 - 0 312 447 65 75

Şirket’in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	42.840.006	51,00	42.840.006
Halka Arz	49,00	41.159.994	49,00	41.159.994
	100	84.000.000	100	84.000.000

(\*) Şirket’in 9 Mart 2010 tarihinde yapılan 2009 yılı Genel Kurulu’na ilişkin hazırlanmış cetveline göre İsmail Tarman’ın sermaye içindeki payı %74,23’tür.

Şirket’in sermayesi 84.000.000 TL olup, ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: 84.000.000 TL). Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL ’dir. Sermaye her bir 1Kr itibari değerinde 8.400.000.000 adet hissedan oluşmaktadır.

Şirket’in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

Şirket 07-08 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49’nu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmektedir.

5 Ekim 2009 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı ve Vakıf Sistem Pazarlama Yazılım Servis Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.’nin Şirket’te sahip oldukları ve Şirket’in 84.000.000 TL olan çıkartılmış sermayesinin %51’ini temsil eden hisse senetlerinin İsmail Tarman’a satılması amacıyla bir hisse satış anlaşması imzalanmıştır. Satışa konu hisse senetlerinin 33.600.000 TL nominal değerli kısmı A grubu ve 9.240.006 TL nominal değerdeki kısmı ise B grubudur. Hisse devir bedeli, 1 TL nominal değerdeki beher A grubu imtiyazlı hisse senedi için 2,68141 TL ve 1 TL nominal değerdeki beher B grubu hisse senedi için ise 1,28838 TL olmak üzere hisselerin tamamı için 102.000.015 TL olarak gerçekleşmiştir. Satışa konu hisselerin devri 24 Kasım 2009 tarihinde tamamlanmıştır.



## **ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

Rapor dönemi içinde Şirket’in ortalama personel sayısı 15’dir (2009: 16).

### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2011 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## **FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerle gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

#### Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

## **FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“UMS/TMS 29”) uygulanmamıştır.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Şirket, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır.

Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- Şirket, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” altında gösterdiği 87.574 TL'lik enflasyon düzeltilmesi farkını “Geçmiş Yıllar Karları” altına sınıflamıştır. Bu sınıflamanın net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar altında gösterdiği 11.990.116 TL'lik devlet tahvilini, kağıtların vadesini ve vadelerine kadar elde tutma niyeti ve kabiliyeti göz önünde bulundurarak uzun vadeli finansal yatırımlara sınıflamıştır. Bu sınıflamanın net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket, 31 Aralık 2009 tarihli kapsamlı gelir tablosunda “Esas Faaliyetten Diğer Gelirler” altında göstermiş olduğu 9.477.026 TL'lik finansal geliri cari dönemde “Finansal Gelirler” altında göstermiştir. Sınıflama, iki dönem arasındaki finansal tablolarının karşılaştırılması için daha uygun bir baz oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Bu sınıflamanın net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket, 31 Aralık 2009 tarihli kapsamlı gelir tablosunda “Esas Faaliyetten Diğer Gelirler” altında göstermiş olduğu net 5.306.000 TL'lik gayrimenkul değer artışını cari dönemde “Diğer Faaliyet Gelirleri” altında göstermiştir. Sınıflama, iki dönem arasındaki finansal tablolarının karşılaştırılması için daha uygun bir baz oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Bu sınıflamanın net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket, 31 Aralık 2009 tarihli kapsamlı gelir tablosunda “Esas Faaliyetten Diğer Gelirler ve Diğer Giderler” ve “Esas Faaliyetten Diğer Giderler” altında göstermiş olduğu 281.312 TL tutarındaki kambiyo karının 108.210 TL tutarındaki kısmını “Diğer Faaliyet Gelirleri” altında, kalan 173.102 TL tutarındaki kısmını “Finansal Gelirler” altında; 278.777 TL tutarındaki kambiyo zararının 111.984 TL tutarındaki kısmını “Diğer Faaliyet Giderleri” altında, kalan 166.793 TL tutarındaki kısmı ise “Finansal Giderler” altında göstermiştir. Sınıflamalar, iki dönem arasındaki finansal tablolarının karşılaştırılması için daha uygun bir baz oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Bu sınıflamaların net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket, 31 Aralık 2009 tarihli kapsamlı gelir tablosunda “Diğer Satışlar” altında göstermiş olduğu 176.925 TL'lik gecikme faizi gelirini cari dönemde “Finansal Gelirler” altında göstermiştir. Sınıflama, iki dönem arasındaki finansal tablolarının karşılaştırılması için daha uygun bir baz oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Bu sınıflamanın net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi (devamı)

- Şirket, 31 Aralık 2009 tarihli kapsamlı gelir tablosunda “Genel Yönetim Giderleri” altında göstermiş olduğu 310.412 TL’lik komisyon giderlerini cari dönemde “Finansal Giderler” altında göstermiştir. Sınıflama, iki dönem arasındaki finansal tablolarının karşılaştırılması için daha uygun bir baz oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Bu sınıflamanın net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket, 31 Aralık 2009 tarihli kapsamlı gelir tablosunda “Diğer Faaliyetlerden Giderler” altında göstermiş olduğu 1.493.148 TL’lik şüpheli karşılık giderini ve “Diğer Faaliyet Gelirleri” altında göstermiş olduğu 583.724 TL’lik konusu kalmayan karşılık gelirini cari dönemde “Genel Yönetim Giderleri” altında göstermiştir. Sınıflama, iki dönem arasındaki finansal tablolarının karşılaştırılması için daha uygun bir baz oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Bu sınıflamanın net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.

### Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in cari yıl içerisinde uygulandığı muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

### Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde yaptığı muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

### Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar Şirket tarafından uygulanmış ve bu finansal tablolarda raporlanan tutarlara ve yapılan açıklamalara etkisi olmuştur. Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır.

#### **(a) 2010 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

UMS 7 *Nakit Akım Tablosu* (2009 yılında yayınlanan UFRS’lerde Yapılan İyileştirmelerin bir kısmı olarak)

UMS 7 standardında yapılan değişiklikler, yalnızca finansal durum tablosunda/bilançoda varlık olarak muhasebeleştirilen harcamaların yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları olarak sınıflandırılabileceğini belirtir. UMS 7’deki bu değişikliğin uygulanması, UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standardında belirtilen aktifleştirme kriterlerini karşılayamayan geliştirme giderlerinin nakit çıkışlardaki sınıflamasını değiştirmiştir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

**(a) 2010 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

#### UFRS 3 (2008) İşletme Birleşmeleri

UFRS 3 (revize), "İşletme Birleşmeleri" ve UMS 27, "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar", UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar" ve UMS 31, "İş Ortaklıklarındaki Paylar" standartlarındaki değişiklikler, ileriye dönük olarak 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemlerde meydana gelen işletme birleşmeleri için geçerlidir. Yeni standartlar ile mevcut standartlardaki değişikliklerin uygulanmasının başlıca etkileri aşağıdaki gibidir:

- önceden 'azınlık payları' olarak ifade edilen kontrol gücü olmayan payların gerçeğe uygun değer ile veya kontrol gücü olmayan payların edinilen işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının gerçeğe uygun değerdeki payı ile değerlendirilmesinin her işlem bazında ölçümüne izin vermesi,
- koşullu bedele ilişkin muhasebeleştirme ve sonraki muhasebe işlemlerine ilişkin şartların değişmesi,
- edinim ile ilgili maliyetlerin işletme birleşmelerinden ayrı olarak muhasebeleştirme gerekliliği ve bunun sonucunda bu tür maliyetlerin genellikle oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmesi.
- aşamalı satın alım işlemlerinde, önceden elde tutulan payların satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi ve yeniden değerlendirme sonrasında ortaya çıkan kazanç ya da zararın, gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi.
- UFRS 3 (2008) standardı uyarınca, Şirket ile satın alınan işletme arasında işletme birleşmesi öncesinde bir ilişkinin olduğu durumunda, bu ilişki işletme birleşmesi sonrasında sonlanarak, birleşme sonucu oluşan kar/zarar muhasebeleştirilir.

#### UMS 27 (2008) Konsolide ve Bireysel Mali Tablolar

Yeniden düzenlenen bu Standardın, özellikle, Şirket'in bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde etkisi olmuştur. Önceki dönemlerde, UFRS standartlarında bu konuya ilişkin kuralların olmadığı durumlarda, mevcut bağlı ortaklıkların payındaki artışlar, bağlı ortaklık satın alımında kullanılan aynı yöntemle, şerefiye ya da pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç ile sonuçlanacak şekilde, muhasebeleştirilmekteydi; mevcut bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan azalışlarda ise alınan ücret ile kontrol gücü olmayan paylarda yapılan düzeltmeler arasındaki fark kapsamlı gelir tablosu içinde muhasebeleştirilmekteydi. UMS 27(2008) standardı uyarınca tüm artış ve azalışların özkaynak içinde muhasebeleştirilmesi ve şerefiye ya da kar/zarar üzerinde bir etkisinin olmaması gerekmektedir.

Bir bağlı ortaklığın bir işlem, olay ya da bir başka neden sonucu kontrolünün kaybedilmesi durumunda Şirket, bu Standart uyarınca tüm varlıklarını, yükümlülüklerini ve kontrol gücü olmayan paylarını defter değerleriyle bilanço dışı bırakmalı ve karşılığında alınan bedeli gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirmelidir. İlgili bağlı ortaklıkta kalan pay, kontrolün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmelidir. Aradaki fark, kazanç ya da zarar olarak kar/zarar içinde gösterilmelidir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(a) 2010 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### UMS 28 (2008) İştiraklerdeki Yatırımlar

UMS 28’e yapılan değişiklikler neticesinde, bir iştirak üzerindeki önemli etki kaybedildiğinde, Şirket kalan payını, gerçeğe uygun değeriyle hesaplar. Gerçeğe uygun değer ile kayıtlı değer arasındaki fark kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

UFYK 17 “Nakit Dışı Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı”, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Şirket nakit olmayan türde herhangi bir varlık dağıtımında bulunmadığı için, bu yorumu uygulamamaktadır.

UFYK 18, “Müşterilerden Varlık Transferi”, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra transfer edilen varlıklar için geçerlidir. Şirket, müşterilerinden herhangi bir varlık transfer etmediği için bu yorumu uygulamamaktadır.

“UFRS’nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar” (UFRS 1’deki değişiklik), Temmuz 2009 tarihinde yayınlanmıştır. Bu değişikliklerin 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için uygulanması zorunludur. Şirket, UFRS’yi ilk defa uyguladığı için bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler – Şirket’in nakit olarak ödediği hisse bazlı anlaşmalar”, 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Şirket’in hisse bazlı ödeme planı olmadığı için bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardında yapılan değişiklikler, bir işletmenin sahip olduğu bir bağlı ortaklığa ait çoğunluk hisselerini satmayı planladığı durumda yapması gereken açıklamaları belirtir. Bir bağlı ortaklığın satış amacıyla elde tutulması durumunda bu bağlı ortaklığa ait tüm varlık ve yükümlülükler, işletmenin satış sonrasında bağlı ortaklıkta kontrol gücü olmayan hisselerle sahip olması durumunda bile, UFRS 5 standardı kapsamında sınıflandırılmalıdır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile ilgili olarak 2009 yılında yapılan iyileştirmeler, Nisan 2009 tarihinde yayınlanmıştır. İyileştirmeler aşağıda açıklanan standartlar ve yorumları kapsamaktadır: *UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler, UFRS 8 Faaliyet Bölümleri, UMS 1 Mali Tabloların Sunumu, UMS 7 Nakit Akım Tablosu, UMS 17 Finansal Kiralamalar, UMS 18 Hasılat, UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü, UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm, UFRYK 9 Saklı Türev Araçlarının Yeniden Değerlendirilmesi, UFRYK 16 Yurtdışındaki İşletmede Bulunan Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması*. Bu iyileştirmelerin yürürlük tarihi her bir standart için ayrı olup, çoğu 1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla geçerlidir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

**(b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

#### UFRS 1 (değişiklikler) *UFRS'nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar*

1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olan UFRS 1 standardındaki değişiklikler, UFRS 7 gerçeğe uygun değer açıklamalarının karşılaştırmalı sunumu açısından UFRS'leri ilk kullanan işletmelere sınırlı muafiyet getirmektedir.

20 Aralık 2010 tarihinde ise UFRS 1'e, UFRS standartlarını ilk kez uygulayacak olan mali tablo hazırlayıcılarına UFRS'ye geçiş dönemi öncesinde ortaya çıkan işlemlerin yeniden yapılandırılmasında kolaylık sağlanması ve ilk kez UFRS'ye göre mali tablo hazırlayan ve sunan şirketlerden yüksek enflasyonist ortamdan yeni çıkanları için açıklayıcı bilgi sağlamak amacıyla ilave değişiklikler getirilmiştir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır.

Şirket halihazırda UFRS'ye uygun finansal tablo hazırladığından bu değişiklikler Şirket için geçerli değildir.

#### UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar”

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardı bilanço dışı faaliyetler ile ilgili yapılan kapsamlı inceleme çalışmalarının bir parçası olarak Ekim 2010 tarihinde değiştirilmiştir. Bu değişiklikler, mali tablo kullanıcılarının finansal varlıklara ilişkin devir işlemlerini ve devri gerçekleştiren işletmede kalan risklerin yaratabileceği etkileri anlamasına yardımcı olacaktır. Ayrıca bu değişiklikler uyarınca, oransız devir işlemlerinin raporlama dönemi sonunda gerçekleştirilmesi halinde daha fazla açıklama yapılması gerekmektedir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

#### UFRS 9 “Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme”

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), Kasım 2009'da UFRS 9'un finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. UFRS 9, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme'nin yerine kullanılacaktır. Bu Standart, finansal varlıkların, işletmenin finansal varlıklarını yönetmede kullandığı model ve sözleşmeye dayalı nakit akış özellikleri baz alınarak sınıflandırılmasını ve daha sonra gerçeğe uygun değer veya itfa edilmiş maliyetle değerlendirilmesini gerektirmektedir. Bu yeni standardın, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

#### (b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### UMS 12 “Gelir Vergisi”

UMS 12 “Gelir Vergisi” standardı, Aralık 2010 tarihinde değişikliğe uğramıştır. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 ‘Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’ standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak kayıtlara alındığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Standartta yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

##### UMS 24 (2009) “İlişkili Taraf Açıklamaları”

Kasım 2009’da UMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları” güncellenmiştir. Standartta yapılan güncelleme, devlet işletmelerine, yapılması gereken dipnot açıklamalarına ilişkin kısmi muafiyet sağlamaktadır. Bu güncellenen standardın, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur. Şirket, revize edilen standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

##### UMS 32 (Değişiklikler) “Finansal Araçlar: Sunum ve UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu”

UMS 32 ve UMS 1 standartlarındaki değişiklikler, 1 Şubat 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo hazırlayan bir işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki bir para birimini kullanarak ihraç ettiği hakların (haklar, opsiyonlar ya da teminatlar) muhasebeleştirilme işlemleri ile ilgilidir. Önceki dönemlerde bu tür haklar, türev yükümlülükler olarak muhasebeleştirilmekteydi ancak bu değişiklikler, belirli şartların karşılanması doğrultusunda, bu tür ihraç edilen hakların opsiyon kullanım fiyatı için belirlenen para birimine bakılmaksızın, özkaynak olarak muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Şirket, değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.



## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

#### (b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### UFRYK 14 (Değişiklikler) “Asgari Fonlama Gerekliğinin Peşin Ödenmesi”

UFRYK 14 yorumunda yapılan değişiklikler 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Tanımlanmış fayda emeklilik planına asgari fonlama katkısı yapması zorunlu olan ve bu katkıları peşin ödemeyi tercih eden işletmeler bu değişikliklerden etkilenenlerdir. Bu değişiklikler uyarınca, isteğe bağlı peşin ödemelerden kaynaklanan fazlalık tutarı varlık olarak muhasebeleştirilir. Şirket, bu değişikliğin finansal tablolarında bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

##### UFRYK 19 “Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi”

UFRYK 19, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UFRYK 19 sadece bir yükümlülüğünün tamamını ya da bir kısmını ödemek amacıyla özkaynak araçları ihraç eden işletmelerin kullanacağı muhasebe uygulamalarına açıklık getirir. Şirket, değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

### Mayıs 2010, Yıllık İyileştirmeler

UMSK, yukarıdaki değişikliklere ve yeniden güncellenen standartlara ek olarak, Mayıs 2010 tarihinde aşağıda belirtilen ve başlıca 7 standardı/yorumu kapsayan konularda açıklamalarını yayınlamıştır: UFRS 1 *Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Olarak Uygulanması*; UFRS 3 *İşletme Birleşmeleri*; UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar*; UMS 1 *Finansal Tablo Sunumu*; UMS 27 *Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar*; UMS 34 *Ara Dönem Finansal Raporlama*; ve UFRYK 13 *Müşteri Bağlılık Programları*. 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarih sonrasında geçerli olan UFRS 3 ve UMS 27’deki değişiklikler haricindeki tüm diğer değişiklikler, erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde geçerli olacaktır. Şirket, yukarıdaki standartlar ile değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

#### *Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.



## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Hasılat (devamı)

##### *Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:*

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirketin satışın gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

##### *Temettü ve faiz geliri:*

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır

#### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Faydalı Ömrü</u>
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Diğer maddi duran varlıklar	5 yıl

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

#### Finansal Kiralama İşlemleri

##### Kiralama - kiralayan durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılanın doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanın varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

##### Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

#### Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-5 yıl) itfa edilir.

### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımındaki değer büyük olmalıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

### Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

### Finansal Araçlar

#### Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

##### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

##### Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüleri Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

##### Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

##### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

##### Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

## **FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Hisse Başına Kazanç**

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Şirket'in mülkiyetindeki Atakule Alışveriş Merkezi, Obaköy İş Merkezi, Alaadin Otel, Haşim İşcan İş Merkezi, Kuleli Sokak'taki 3 No'lu binanın bir bölümü ve Farabi Sokak'taki 27 No'lu bina kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu için, bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliği gerçekleştirdiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.



## FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

##### *Kıdem tazminatları:*

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

#### Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

#### Sermaye ve Temettümler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettümler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

### Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

##### *Muhasebe tahminleri*

Finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması sırasında Yönetim’in, bilanço tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

### NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kasa	3.735	1.996
Bankadaki nakit	17.870.562	14.976.213
Vadesiz mevduatlar	48.970	32.250
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	17.821.592	14.943.963
Diğer hazır değerler (B tipi likit fon)	569.484	433.180
	<u>18.443.781</u>	<u>15.411.389</u>

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para Cinsi	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
TL	12.457	5.822
ABD DOLARI	15.491	25.060
AVRO	21.022	1.368
	<u>48.970</u>	<u>32.250</u>

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para Cinsi	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
TL	13.047.226	13.850.951
ABD Doları	1.740.877	123.175
AVRO	3.033.489	969.837
	<u>17.821.592</u>	<u>14.943.963</u>

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, TL cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama % 8,40 (2009: % 10,10), ABD DOLARI cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama % 2,6 (2009: % 2,3) ve AVRO cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama % 2,9'dur (2009: % 2,4). Mevduatların ortalama vadeleri 30 gündür.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta açıklanmıştır.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

**FİNANSAL YATIRIMLAR**

Finansal varlıkların tamamı vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar olup ayrıntıları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
Devlet tahvili	62.138.097	49.530.560
<u>Uzun vadeli finansal yatırımlar</u>		
Devlet tahvili	-	11.990.116

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımların sözleşmeye bağlı kalan vadelerine göre dağılımı aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1-30 gün	-	2.260.303
30-90 gün	21.850.305	6.669.119
90-180 gün	20.705.697	40.601.138
180-365 gün	19.582.095	-
2 yıl içerisinde	-	11.990.116
	<u>62.138.097</u>	<u>61.520.676</u>

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımların faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Devlet tahvili	%7,04-%9,3	%7,61-%11,46

Finansal yatırımlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta açıklanmıştır.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

## TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

### a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	2.906.964	2.447.403
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.101.494)	(1.439.792)
	<u>805.470</u>	<u>1.007.611</u>

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 685.259 TL (31 Aralık 2009: 534.440 TL) tutarındaki kısmının vadesi geçmiş olup, vadesi geçmiş olmasına rağmen bu alacaklar tahsil edilebilir olduğu düşünüldüğü için karşılık ayrılmamıştır. Kira alacaklarının ortalama vadesi 10 gün olup, Şirket bu vadeden sonra tahsil edemediği alacaklar için yıllık %16,80 faiz uygulamaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 2.101.494 TL (31 Aralık 2009: 1.439.792 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Alacakların bir kısmının tahsil edilmesi beklenmektedir.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
1 Ocak itibarıyla	(1.439.792)	(530.368)
Tahsilatlar	637.014	583.724
Dönem gideri	(1.298.716)	(1.493.148)
31 Aralık itibarıyla	<u>(2.101.494)</u>	<u>(1.439.792)</u>

### b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	<u>283.535</u>	<u>241.588</u>

Belli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 7 gündür. Şirket'in, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

**DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

## a) Diğer Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Personelden alacaklar	19.740	13.431
Diğer çeşitli alacaklar (*)	222.346	29.754
	<u>242.086</u>	<u>43.185</u>

(\*) Diğer çeşitli alacakların 189.874 TL tutarındaki kısmı geçmiş yıl stopajlarına ilişkin vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır.

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Verilen depozito ve teminatlar	<u>42.470</u>	<u>29.630</u>

## b) Diğer Borçlar

<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 21)	-	62
Diğer çeşitli borçlar	35.176	9.557
	<u>35.176</u>	<u>9.619</u>

<u>Uzun vadeli diğer borçlar</u>	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan depozito ve teminatlar	<u>761.745</u>	<u>786.280</u>

**DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Gelecek aylara ait giderler	57.968	141.030
Yatırımlar için verilen avanslar	1.644	34.461
Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	711.859	1.017.229
Diğer	6.646	-
	<u>778.117</u>	<u>1.192.720</u>

(\*) 31 Aralık 2009 bakiyesinin 482.015 TL tutarındaki kısmı geçmiş yıl stopajlarına ilişkin vergi dairesinden olan alacaklardan oluşmaktadır. Söz konusu tutarın bir kısmı 2010 yılında vergi borçlarından mahsup edilmiş ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bakiyesi 189.874 TL olup, diğer alacaklar altında diğer çeşitli alacaklar içerisinde gösterilmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

**DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜKLER**

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ödenecek vergi ve fonlar	124.840	120.175
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	17.526	13.171
Gelecek aylara ait gelirler (*)	157.256	21.437
Alınan sipariş avansları	33.019	20.107
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.703	-
	<u>337.344</u>	<u>174.890</u>

(\*) Şirket'in gelecek aylara ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gayrimenkulün cinsi	31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla				31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla				
	Eks.rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	Alımlar	Çıkışlar	Transfer	Toplam	Gerçeğe uygun değerdeki artış / (azalış)	Eks.rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Atakule AVM	25.12.2009	62.315.000	-	-	-	62.315.000	7.185.000	31.12.2010	69.500.000
Obaköy İş Merkezi	23.12.2009	22.100.000	-	-	557.982	22.657.982	1.338.018	24.12.2010	23.996.000
Alaaddin Otel	25.12.2009	15.510.000	-	-	-	15.510.000	4.635.000	22.12.2010	20.145.000
Haşım İşcan İş Merkezi	25.12.2009	11.341.000	-	-	-	11.341.000	14.000	22.12.2010	11.355.000
Kuleli Sok.No:3	10.02.2010	-	475.000	-	-	475.000	(15.000)	23.12.2010	460.000
Farabi Sok.No:27(*)	10.02.2010	-	950.000	-	-	950.000	(70.000)	23.12.2010	880.000
Yatırımlar		111.266.000	2.038.221	-	(557.982)	113.304.221	13.087.018	23.12.2010	55.239
									126.391.239

(\*) 2 Şubat 2011 tarihinde Şirket'in Farabi Sokak No:27'deki binası, arsa üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla yıkılmaya başlanmış olup rapor tarihi itibarıyla yıkım tamamlanmıştır. Bağımsız ekspertiz kuruluşunun 23 Aralık 2010 tarihinde hazırladığı değerlendirme raporunda yıkımı gerçekleştirilen binanın ve binanın bulunduğu arsanın toplam değeri 880.000 TL, arsa değeri ise 758.200 TL olarak belirlenmiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan yeni projeye dair 42.577 TL tutarındaki proje bedeli "Yatırımlar" altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla

Gayrimenkulün cinsi	31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla				31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla				
	Eks.rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	Alımlar	Çıkışlar	Transfer	Toplam	Gerçeğe uygun değerdeki artış / (azalış)	Eks.rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Atakule AVM	26.12.2008	58.755.000	-	-	-	58.755.000	3.560.000	25.12.2009	62.315.000
Obaköy İş merkezi	25.12.2008	20.270.000	-	-	-	20.270.000	1.830.000	23.12.2009	22.100.000
Alaaddin Otel	30.12.2008	14.750.000	-	-	-	14.750.000	760.000	25.12.2009	15.510.000
Haşım İşcan İş Merkezi	30.12.2008	12.185.000	-	-	-	12.185.000	(844.000)	25.12.2009	11.341.000
		105.960.000	-	-	-	105.960.000	5.306.000		111.266.000

**YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Açılış bakiyesi	111.266.000	105.960.000
Alımlar	1.425.000	-
Alım sonrası yapılan harcamalar	613.221	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	13.087.018	5.306.000
Kapanış bakiyesi	<u>126.391.239</u>	<u>111.266.000</u>

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Vakıf Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Kuleli Sokak'ta bulunan binanın Şirket Yönetimi tarafından kullanılan kısmı maddi duran varlıklar altında maliyet değeri, kullanılmayan kısmı ise yatırım amaçlı gayrimenkuller altında gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2010 tarihinde biten dönem içerisinde 8.309.193 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2009: 8.965.438 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 1.416.834 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Aralık 2009: 977.967 TL).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır).



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	-	90.444	612.102	22.718	-	725.264
Alımlar (*)	1.508.197	109.000	257.727	-	684.446	2.559.370
Çıkışlar	-	(66.151)	(243.130)	(22.718)	-	(331.999)
Transferler	562.028	-	122.418	-	(684.446)	-
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.070.225	133.293	749.117	-	-	2.952.635
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	-	81.536	507.536	19.616	-	608.688
Dönem içinde	44.764	19.392	98.515	1.820	-	164.491
Çıkışlar	-	(66.151)	(195.811)	(21.436)	-	(283.398)
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	44.764	34.777	410.240	-	-	489.781
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	2.025.461	98.516	338.877	-	-	2.462.854

(\*) Şirket, 2010 yılında Kuleli Sokak No:3 'te bulunan binayı satın almıştır. Bu binanın Şirket Yönetimi tarafından kullanılan kısımları, maddi duran varlıklar altında maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Kalan kısım, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış ve geçişe uygun değerinden gösterilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

#### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Taahhütler	Döşeme ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2009 itibarıyla açılış bakiyesi	90.444	602.022	22.718	715.184
Alımlar	-	10.080	-	10.080
31 Aralık 2009 itibarıyla kapanış bakiyesi	90.444	612.102	22.718	725.264
<u>Binikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2009 itibarıyla açılış bakiyesi	65.695	469.370	17.190	552.255
Dönem gideri	15.841	38.166	2.426	56.433
31 Aralık 2009 itibarıyla kapanış bakiyesi	81.536	507.536	19.616	608.688
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	8.908	104.566	3.102	116.576

**MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

	<u>Faydalı Ömrü</u>
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Diğer maddi duran varlıklar	5 yıl

isman giderlerinin 164.491 TL’si (2009: 56.433 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

**KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde ayırmış olduğu karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dava karşılığı (*)	55.000	55.000

(\*) Söz konusu tutar, Atakule Alışveriş Merkezindeki bir kiracı tarafından Şirket’e karşı açılan dava için ayrılan karşılığı ifade etmektedir. Karşılık tutarı, gelir tablosu içerisinde, genel yönetim gideri olarak muhasebeleştirilmiştir.

**TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR****Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)**

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Şirket tarafından verilen TRİ’ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı (*)	976.859	1.010.859
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>976.859</b>	<b>1.010.859</b>

(\*) TRİ’lerin tümü TL cinsinden teminat mektubundan oluşmakta olup, 971.391 TL (2009: 971.391 TL) tutarındaki kısmı gelir vergisi stopaj iadelerine ilişkin olarak vergi dairesine verilen süresiz teminat mektubundan kaynaklanmaktadır.

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle %0’dır ( 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle %0)

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

**ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kullanılmayan izin karşılığı	60.167	-

**Kıdem tazminatı karşılığı:**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.517,01 TL (2009: 2.365,16 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,10 enflasyon ve %10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,66 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2009: %6,36). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %93,33 (2009: %100) olarak dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan 2.623,23 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2010	1 Ocak – 31 Aralık 2009
1 Ocak itibarıyla	132.178	94.993
Hizmet maliyeti	26.778	34.441
Faiz maliyeti	7.820	5.620
Ödenen kıdem tazminatı	(86.433)	(2.876)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(50.903)	-
31 Aralık itibarıyla	29.440	132.178

## ÖZKAYNAKLAR

### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>(%)</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>(%)</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
İsmail Tarman (*)	51,00	42.840.006	51,00	42.840.006
Halka Arz	49,00	41.159.994	49,00	41.159.994
Tarihi sermaye	100,00	84.000.000	100,00	84.000.000
Enflasyon düzeltmesi		34.771.919		34.771.919
Düzeltilmiş sermaye		<u>118.771.919</u>		<u>118.771.919</u>

(\*) Şirket'in 9 Mart 2010 tarihinde yapılan 2009 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazirun cetveline göre İsmail Tarman'ın sermaye içindeki payı %74,23'tür.

Şirket'in sermayesi 84.000.000.-TL olup, ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır. Sermaye her bir 1Kr itibari değerinde 8.400.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket sermayesinin % 51'ini temsil eden hisse senetlerinin blok satış süreci 24.11.2009 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000.-TL'dir.

Şirket'in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

### b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Yasal yedekler	<u>4.270.125</u>	<u>3.652.460</u>

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

## ÖZKAYNAKLAR (devamı)

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işlemine ortaya çıkan ve “geçmiş yıllar zararı”nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, “Geçmiş yıllar zararları”nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden “Sermaye, emisyon primi, Yasal yedekler, Statü yedekleri, Özel yedekler ve Olağanüstü yedek” kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde “Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin “Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” sadece bedelsiz sermaye artırımını veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilirdi.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre “Ödenmiş sermaye”, “Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” ve “Hisse senedi ihraç primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltilmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- “Ödenmiş sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye düzeltmesi farkları” kalemiyle;
- “Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” ve “Hisse senedi ihraç primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş yıllar kar/zararıyla”,

ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 27.717.476 TL (31 Aralık 2009: 18.481.838 TL)'dir.

### Kar Dağıtım:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri:IV, No:27 sayılı “Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 8.664.062 TL (31 Aralık 2009: 12.353.303 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 27.799.708 TL'dir (31 Aralık 2009: 18.564.070 TL).

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

**SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

<b>Satışlar</b>	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Kira gelirleri	8.309.193	8.965.438
Ortak alan katılım payı gelirleri	1.833.193	1.885.276
Diğer satışlar	81.561	-
Satıştan iadeler (-)	(49.425)	(129.527)
	<u>10.174.522</u>	<u>10.721.187</u>

**Satılan hizmet maliyeti**

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	525.072	315.091
Çeşitli giderler	150.427	151.337
Vergi, resim ve harçlar	415.090	269.824
Atakule AVM ortak alan giderleri	2.051.132	2.386.085
Obaköy İM ortak alan giderleri	690.658	633.259
Personel ücret ve giderleri	232.245	241.715
	<u>4.064.624</u>	<u>3.997.311</u>

**GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Personel ücret ve giderleri	827.978	625.701
Malzeme giderleri	50.030	26.318
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	405.476	142.792
Çeşitli giderler	232.470	215.421
Vergi, resim ve harçlar	68.841	53.262
Amortisman giderleri	164.491	56.433
İtfa giderleri	4.831	28.079
Şüpheli alacak karşılık gideri	661.702	909.424
Diğer (**)	288.643	6.421
	<u>2.704.462</u>	<u>2.063.851</u>

(\*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetlerin 130.343 TL tutarındaki kısmı Atakule Alışveriş Merkezi için yurtdışındaki bir firmadan alınan proje danışmanlığı giderlerinden oluşmaktadır.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

### DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>		
Kambiyo zararı	79.827	111.984
Diğer	54.661	-
	<u>134.488</u>	<u>111.984</u>
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	13.087.018	5.306.000
Kambiyo karları	105.809	108.210
Diğer	81.028	75.986
	<u>13.273.855</u>	<u>5.490.196</u>

### FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık reeskont geliri	1.744.066	2.556.780
Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık faiz geliri	3.468.643	5.302.163
Mevduat faiz gelirleri	1.266.687	1.575.226
Kambiyo karları	527.880	173.102
Gecikme faizi gelirleri	125.108	176.925
Menkul kıymet satış karları	20.888	42.857
	<u>7.153.272</u>	<u>9.827.053</u>



31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

**FİNANSAL GİDERLER**

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Kambiyo zararları	537.384	166.793
Teminat mektubu komisyon giderleri	12.672	10.972
Diğer komisyon giderleri	86.362	299.440
	<u>636.418</u>	<u>477.205</u>

**20. HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren ara dönemler için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (‘000)	8.400.000	8.400.000
Net dönem karı (TL)	23.061.657	19.388.085
	<u>0.00275</u>	<u>0.00231</u>

**21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflara ticari olmayan borcunun detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Geçmiş yıllardan halka dağıtılmayan kar payları (Not 6)	<u>-</u>	<u>62</u>

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2010	1 Ocak – 31 Aralık 2009
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>336.148</u>	<u>196.159</u>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)**

**b.1) Kredi Riski**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat (***)	Diğer (****)
	Ticari Alacaklar		İlişkili Alacaklar				
31 Aralık 2010	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan özsermaye riski (*)	-	805.470	-	284.556	-	18.440.046	62.138.097
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	323.373	-	-	-	-	-
A. Vadeleri geçmiş ve/ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	120.211	-	284.556	-	18.440.046	62.138.097
B. Koşulları yeniden değerlendirilmiş bulunsa, aksi takdirde vadeleri geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	685.259	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	323.373	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	2.101.494	-	-	-	-	-
- Vadeleri geçmiş (brüt defter değeri)	-	(2.101.494)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net defterin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadeleri geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net defterin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çaklı ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(\*\*\*) B tipi likit fonlarda dahil edilmiştir.

(\*\*\*\*) Finansal yatırımlardan oluşmaktadır (Not: 4).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

## 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

#### b.1) Krediriski (devamı)



Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf

Bankalardaki  
Mevduat (\*\*\*)

Diğer (\*\*\*\*)

49.530.560

31 Aralık 2009

1.007.611

72.815

15.409.393

49.530.560

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (\*)

-

-

-

-

- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (\*\*)

-

-

-

-

A. Vadesi geçmiş vs da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri

B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri

C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri

- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri

- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)

- Değer düşüklüğü (-)

- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)

- Değer düşüklüğü (-)

- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

E. Bilanço dışı kredi risik素 içeren unsurlar

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çaklı ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(\*\*\*) B tipi likit fonlarda dahil edilmiştir.

(\*\*\*\*) Finansal yatırımlardan oluşmaktadır (Not: 4).

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

## FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Kambiyo zararları	537.384	166.793
Teminat mektubu komisyon giderleri	12.672	10.972
Diğer komisyon giderleri	86.362	299.440
	<u>636.418</u>	<u>477.205</u>

### 20. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren ara dönemler için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

## İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara ticari olmayan borcunun detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Geçmiş yıllardan halka dağıtılmayan kar payları (Not 6)	<u>-</u>	<u>62</u>

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2010	1 Ocak – 31 Aralık 2009
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>336.148</u>	<u>196.159</u>

## VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

## FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını düzenli olarak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

### b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grubun risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans departmanı tarafından finansal risk tanımları, değerlendirilir ve riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

**FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2010</b>	<b><u>Ticari Alacaklar</u></b>	<b><u>Diğer Alacaklar</u></b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	4.597	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	144.486	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	289.853	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	246.323	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>685.259</b>	<b>-</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	323.373	-
<b>31 Aralık 2009</b>	<b><u>Ticari Alacaklar</u></b>	<b><u>Diğer Alacaklar</u></b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	194.417	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	115.268	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	224.755	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>534.440</b>	<b>-</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	287.461	-

**b.2) Likidite risk yönetimi**

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN

FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

**FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)**

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

**Likidite riski tablosu:****31 Aralık 2010**

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>		<b>3-12</b>	<b>1-5 yıl</b>	<b>5 yıldan</b>
		<b>(I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>ay arası (II)</b>	<b>arası (III)</b>	<b>uzun (IV)</b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	283.535	283.535	283.535	-	-	-
Diğer borçlar	796.921	796.921	35.176	-	761.745	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	337.344	337.344	50.544	286.800	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.417.800</b>	<b>1.417.800</b>	<b>369.255</b>	<b>286.800</b>	<b>761.745</b>	<b>-</b>

**31 Aralık 2009**

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>		<b>3-12</b>	<b>1-5 yıl</b>	<b>5 yıldan</b>
		<b>(I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>ay arası (II)</b>	<b>arası (III)</b>	<b>uzun (IV)</b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	241.588	241.588	241.588	-	-	-
Diğer borçlar	795.899	795.899	9.619	-	786.280	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	174.890	174.890	174.890	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.212.377</b>	<b>1.212.377</b>	<b>426.097</b>	<b>-</b>	<b>786.280</b>	<b>-</b>

**b.3) Piyasa riski yönetimi**

Şirket'in faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

## FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket’in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.810.879	1.136.072	1.490.660
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	4.810.879	1.136.072	1.490.660
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	4.810.879	1.136.072	1.490.660
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	704.657	99.900	268.514
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	704.657	99.900	268.514
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	704.657	99.900	268.514
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	4.106.222	1.036.172	1.222.146
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	4.106.222	1.036.172	1.222.146
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-



31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir)

## FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2009		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.119.440	98.449	449.570
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.119.440	98.449	449.570
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.119.440	98.449	449.570
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	755.191	85.440	290.026
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	755.191	85.440	290.026
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	755.191	85.440	290.026
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	364.249	13.009	159.544
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	364.249	13.009	159.544
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

## FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket’in ABD Doları ve AVRO kurlarındaki %10’luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10’luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

	31 Aralık 2010 Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde <b>ABD Doları net etki</b>	160.192	(160.192)
AVRO'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde <b>AVRO net etki</b>	250.430	(250.430)
<b>Toplam</b>	<b>410.622</b>	<b>(410.622)</b>

	31 Aralık 2009 Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde <b>ABD Doları net etki</b>	1.959	(1.959)
AVRO'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde <b>AVRO net etki</b>	34.466	(34.466)
<b>Toplam</b>	<b>36.425</b>	<b>(36.425)</b>

## FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### *b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi*

Faiz oranı riski, faiz oranında meydana gelen dalgalanmaların Şirket’in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirketin faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## FİNANSAL ARAÇLAR

### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2010	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
<b><u>Finansal varlıklar</u></b>				
Nakit ve nakit benzerleri	18.443.781	-	-	3
Ticari alacaklar	805.470	-	-	5
Finansal yatırımlar	-	62.138.097	-	4
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	1.062.673	-	-	6-7
<b><u>Finansal yükümlülükler</u></b>				
Ticari borçlar	-	-	283.535	5
Diğer borç ve yükümlülükler	-	-	1.134.265	6-8
31 Aralık 2009	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
<b><u>Finansal varlıklar</u></b>				
Nakit ve nakit benzerleri	15.411.389	-	-	3
Ticari alacaklar	1.007.611	-	-	5
Finansal yatırımlar	-	49.530.560	-	4
Diğer alacaklar ve dönen varlıklar	1.265.535	-	-	6-7
<b><u>Finansal yükümlülükler</u></b>				
Ticari borçlar	-	-	241.588	5
Diğer borç ve yükümlülükler	-	-	970.789	6-8

### **FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)**

Şirket yönetimi, vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar dışındaki finansal enstrümanların defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerinin göstergesi olduğunu düşünmektedir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımların 31 Aralık 2010 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 62.475.578 TL’dir (31 Aralık 2009: 62.062.304 TL).

### **BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

2 Şubat 2011 tarihinde Şirket’in, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, Farabi Sokak 27 numaraya tekabül eden imarın 5201 Ada 10 numaralı parselin üzerinde bulunan binası, arsa üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere yıkımına başlanmış ve rapor tarihi itibarıyla tamamen yıkılmıştır. Bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Vakıf Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2010 tarihli değerlendirme raporunda yıkımı gerçekleştirilen binanın ve binanın bulunduğu arsanın toplam değeri 880.000 TL, arsa değeri ise 758.200 TL olarak değerlendirilmiştir.