

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NDEN ÇIKARILMIŞ SERMAYEMİZİN 400.000.000.000.-TL'NDAN 1.000.000.000.000.-TL'NA ARTIRILMASI VE TAMAMI NAKİT KARŞILIĞI ARTIRILAN 600.000.000.000.-TL'LİK SERMAYEYİ TEMSİL EDEN HİSSE SENETLERİNİN SATIŞI İLE İLGİLİ İZAHNAMEDİR**

BU SERMAYE ARTIRIMI NEDENİYLE ÇIKARILACAK HİSSE SENETLERİ SERMAYE PİYASASI KURULU'NCA 01/07/1996 TARİH VE 155313/102702 SAYI İLE KAYDA ALINMIŞTIR. ANCAK KAYDA ALINMA ORTAKLIĞIMIZIN VE HİSSE SENETLERİNİN KURUL VEYA KAMUCA TEKEFFÖLÜ ANLAMINA GELMEZ.

Bu hisse senetlerinin, satış tamamlandıktan sonra İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görebilmesi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

**1- ORTAKLIĞIMIZ HAKKINDA BİLGİLER**

**A. TANITICI BİLGİLER**

- 1- Ticaret Ünvanı : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
- 2- Merkez ve Şube Adresleri : Necatibey Cad. No.84 Karaköy - İSTANBUL
- 3- i) Kuruluş tescil tarihi, sicil numarası ve ticaret sicil memurluğu : Şirket'in kuruluşu ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALZEMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Ünvanı altında 18.05.1978 tarihinde tescil edilmiştir. Sicil No: 155313/102702 İstanbul
- ii) Dönüşüm tescil tarihi, sicil numarası ve ticaret sicil memurluğu : 31.07.1996 tarih Sicil No: 155313/102702 İstanbul
- 4- Süresi : Süresiz
- 5- Ortak Sayısı : 5

**B. MEVCUT SERMAYE VE PAYLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER**

- 1- i) Kayıtlı Sermaye Tavanı: 2,000,000,000,000 TL  
ii) Çıkarılmış Sermayesi: 400,000,000,000 TL

- 2- Son durum itibarıyla çıkarılmış sermayenin ortaklar arasında dağılımı:

Ortağın Ticaret Ünvanı	Tertip	Grup	Ortaklık Tutarı (TL)	Ortaklık Oranı (%)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ	I	A	5,000	0.00
	I	B	235,000,000,000	58.75
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ	I	A ve B	235,000,005,000	58.75
Alarko Holding AŞ	I	A	158,069,995,000	39.52
Anmak Holding AŞ	I	A	4,125,000,000	1.03
Alarko Sanayi ve Ticaret AŞ	I	A	2,475,000,000	0.62
Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat AŞ	I	A	330,000,000	0.08
<b>Toplam</b>			<b>400,000,000,000</b>	<b>100.00</b>

- 3- Sermayedeki payları toplamı % fazlası olan gerçek kişi ortakların birbirleriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TÜRKİYE İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
VE DİĞ. İKTİSADİ VE MALİ MÜŞAVİRLİK  
VE DİĞ. İKTİSADİ ANONİM ŞİRKETİ

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

4 - Sermayeyi Temsil Eden Payların;

Nama/Hamiline Olduğu	Tertibi	Grubu	Pay Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal (TL)	Toplam Sermayeye Oranı (%)
Nama	I	A	1,000	165,000,000,000	41.25
Nama	I	B	1,000	235,000,000,000	58.75
Toplam				400,000,000,000	100.00

5 - İmtiyazlı paylar ve imtiyazın niteliği:

İdare Meclisi Üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 200,000 (ikiyüzbin) oy hakkı, B Grubu payların herbiri 150,000 (yüzellibin) oy hakkına sahiptirler.

6- Ortaklık esas sözleşmesine göre yönetim ve denetim organlarının seçimi:

Şirket, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu'nun 312'inci ve devamı maddeleri ile Şirket Esas Mukavelesi Hükümleri dairesinde en çok 3 yıl için seçilecek en az 3 kişilik bir İdare Meclisi tarafından İdare ve Temsil olunur.

Müddetleri dolan üyelerin tekrar seçilmeleri mümkündür.

Hükmi şahıs hissedarları temsilen İdare Meclisi'ne seçilebilecek olan gerçek kişi üyeler, temsil ettikleri hükmi şahıslarla olan temsil münasebeti sona erdiği takdirde üyelik sıfatlarını kendiliklerinden kaybederler.

Azıl, istifa, ölüm veya Türk Ticaret Kanunu'nun 315'inci maddesinde yazılı sair herhangi bir sebepten dolayı üyeliklerden herhangi birinin açılması halinde, yerine Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda belirtilen kanuni şartları haiz bir kimseyi geçici olarak seçer.

Bu şekilde seçilen yeni üye ilk adi veya fevkalade genel kurul toplantısına kadar vazife görür. Üyenin asaleten tayini genel kurulun tasvibine bağlıdır.

İdare Meclisi'ne muvakkaten seçilen yeni üyenin görev süresi, genel kuruldan tasvip görmesi halinde yerini aldığı üyenin görev süresi kadardır.

İdare Meclisi üyelerinin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye piyasası Mevzuatında öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Madde 16: Genel Kurul, gerek hissedarlar arasından veya gerekirse hariçten, en çok 3 sene için 3 murakıp seçer.

7- Türk Ticaret Kanunu'nun 402-403'üncü maddeleri uyarınca ihdas edilen intifa senetlerine sağlanan haklar:

Türk Ticaret Kanunu'nun 402-403'üncü maddeleri uyarınca ihdas edilen intifa senedi yoktur.

8- Nama yazılı hisse senetlerinin devir esası:

Nama yazılı hisse senetlerinin devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TÜRKİYE MENKUL HAKKI MÜSAHAHA VE MENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

13 MART 1998  
GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## II - ARTIRILAN SERMAYE PAYLARI İLE HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

- 1- Nakit karşılığı artırılan sermayeyi temsil eden paylar ve bu payları temsilen ihraç edilen II. tertip hisse senetleri ile ilgili bilgiler:

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)
C	Hamiline	1,000	600,000,000	600,000,000,000
			Toplam	600,000,000,000

- 2- Bu sermaye artımında iç kaynaklardan yapılan sermaye arturumu yoktur.
- 3- a) Bu sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilen II. tertip hisse senetlerinin üzerinde 1'den 16'ya kadar numaralı yeni pay alma kuponu bulunmaktadır.
- b) Hisse senetlerinin üzerinde 1996 yılından 2005 yılına kadar kar payı kuponu bulunmakta olup, ilk kez 1996 yılının karından temettü verilecektir.

- 4- Bu artırmada ihraç edilen imtiyazlı paylar:

Bu artırmada ihraç edilen imtiyazlı pay yoktur.

- 5- Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Halka arz edilecek hisse senetlerinin 440 milyar TL nominal değerdeki kısmı yurtdışında yerleşik yabancı yatırımcılara tahsis edilmiştir. Kalan 50 milyar TL'lik kısım ise Türkiye'de halka arz edilecektir. Şirket'in onayı ile tahsis oranlarında değişiklik yapılabilir.

- 6- Ortakların yeni pay alma haklarını kullanma esasları:

Ortaklarımızdan Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş., 110 milyar TL nominal değerde rüçhan hakkı kullanacaktır. Diğer ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanmıştır. Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş., 110 milyar TL tutarındaki pay bedellerini en geç tasarruf sahipleri için sirkülerin yayım tarihinden 1 işgünü öncesinde Türk Dış Ticaret Bankası A.Ş. İstanbul Şubesi'nde, 2112 no'lu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına açılmış olan özel hesaba yatıracaktır.

- 7- Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arz esasları:

Yeni pay alma hakkı kullanımından sonra kalan 490 milyar TL'lik sermayeyi temsil eden hisse senetleri halka arz yoluyla satılacaktır.

Halka arz edilecek hisse senetlerinin 440 milyar TL nominal değerdeki kısmı yurtdışında yerleşik yabancı yatırımcılara tahsis edilmiştir. Kalan 50 milyar TL'lik kısım ise Türkiye'de halka arz edilecektir. Şirket'in onayı ile tahsis oranlarında değişiklik yapılabilir.

- a) Talep toplama süresi: 2 iş günüdür

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihi ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.

- b) Pay bedellerinin yatırılacağı banka şubesi: Türk Dış Ticaret Bankası A.Ş. İstanbul Şubesi'nde, 2111 no'lu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına açılmış olan özel hesap.

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

13 ARALIK 1996  
GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE DİĞER ÜYELERİN ANONİM ŞİRKETİ

12/09/96 4:50 PM

DÜNYA MENKUL DEĞERLER  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

c) Halka arz şekli:

Halka arzda Sabit Fiyatla Talep Toplama yöntemi esas alınmıştır.

d) Başvuru şekli:

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahipleri, satın almayı talep ettikleri pay bedellerini yukarıda b) bendinde belirtilen hesaba yatırdıktan sonra alacakları makbuz ile birlikte e) bendinde belirtilen yerlere başvurarak talep formu dolduracaklar. Talep miktarının 1 lot ve katları şeklinde olması şarttır. Tasarruf sahipleri istedikleri takdirde, talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler.

e) Başvuru yerleri:

### Global Menkul Değerler A.Ş.

Merkez: Maya Akar Center, Büyükdere Cad. 100-102  
Esenyapı 80280 İSTANBUL  
Tel: 0.212.211.49.00  
Fax: 0.212.211.49.01

Antalya: Fovzi Çakmak Caddesi 1305 Sokak  
No:1 Kat:1 ANTALYA  
Tel: 0.242.248.60.01  
Fax: 0.242.241.67.43

Ankara: Cinnah Cad. No: 1/4 Kavaklıdere  
06680 ANKARA  
Tel: 0.312.468.72.00  
Fax: 0.312.468.36.98

Bursa: Atatürk Cad. İskender İş Merkezi  
Kat:5-6 No:43 16010 BURSA  
Tel: 0.224.223.70.91  
Fax: 0.224.223.07.95

İzmir: Atatürk Cad. No:92 Kat:3 Anadolu Sigorta Binası  
Alsancak İZMİR  
Tel: 0.232.445.79.82  
Fax: 0.232.445.79.81

Denizli: Bayramyeri Selçuk Cad. No:23  
20100 DENİZLİ  
Tel: 0.258.241.2822-29  
Fax: 0.258.241.2833

Mersin: İsmet İnönü Bulvarı Anadolu Sigorta İş Hanı  
No:101/102 Kat:1 MERSİN  
Tel: 0.324.237.66.22  
Fax: 0.324.237.66.26

Adana: Ziya Paşa Bulvarı Mustafa Paksoy Apt.  
No:45 Aşmaktı 22-23 ADANA  
Tel: 0.322.458.77.08  
Fax: 0.322.458.61.99

Karşıyaka İrtibat Bürosu:  
1717 Sokak No 54/1 Karşıyaka, İZMİR  
Tel: 0.232.364.06.81  
Fax: 0.232.364.01.73

Gaziantep: Degirmicem Incirdi Pınar Mah. 3 No'lu Cade  
Akımlan İş Merk., No: 7/4 Şehit Kamil, GAZİANTEP  
Tel: 0.342.220.9050  
Fax: 0.342.231.0099

Tarsus İrtibat Bürosu:  
Kızılmurat Mah. 169 Sokak No: 16/1 Tarsus, İÇEL  
Tel: 0.324.613.64.85  
Faks: 0.324.621.12.31

Manisa: İrtibat Bürosu:  
Mustafa Kemal Cad. Anafartalar Mah.  
2. Sokak No: 2, MANİSA  
Tel: (0.236.237.44.60

f) Başvuruların değerlendirilmesi:

Sermaye Piyasası Mevzuatı Seri VIII No. 22 Tebliği, 4.1.1.7. hükmüne uygun olarak, talep formlarını toplayan aracı kuruluş, talep toplama süresinin sonunda sermaye piyasası araçlarının yatırımcılar arasında dağıtımını aşağıdaki esaslara göre yapar:

hisse senedi  
Bütün taleplerinin satışa sunulan tutarından az olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan sermaye piyasası aracı tutarından fazla olması durumunda dağıtım şu şekilde gerçekleştirilir:

satışa sunulan toplam tutar, talep eden yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtıluncaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı istegine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabii tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda küsurat tarafına iblag

edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında <sup>ortaklık</sup> yönetim kurulunun uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Kendileri için belli bir miktar hisse senedi ayrılmış yatırımcılar arasında dağıtım, ayrılan hisse senedi tutarı esas alınarak ikinci fıkrada açıklanan yöntemle göre yapılır.

Talep toplama süresinin bitimini izleyen 2 iş günü içerisinde aracı kuruluş, bedelini bankaya ödeyerek *hisse senedi* almak isteyen yatırımcıların kimliklerini, yatırım fonlarının adlarını, yatırım ortaklıklarının ticaret unvanlarını, talep ettikleri sermaye piyasası aracı miktarını, miktar alt sınırlarını, hesaba para yatırdıkları tarih ve zamanı ve sermaye piyasası araçlarının yatırımcılar arasındaki dağıtımını gösterir bir liste düzenleyerek ihraççıya verir.

7- Hisse senetlerinin teslimi ve bedellerinin iadesi:

Sermaye Piyasası Mevzuatı Seri VIII No. 22 Tebliği, 4.1.1.8. hükmüne uygun olarak, ihraççı listenin teslimini izleyen 2 iş günü içinde dağıtım listesini onaylayarak aracı kuruluşa bildirir.

*Onaylanan dağıtım listesini alan aracı kuruluş ise karşılanan taleplere ilişkin *hisse senedi* teslimat ve kesilimlerini taleplerin *ihraç bedellerini* hemen *tecrime* çekmektedir.*

### III - HİSSE SENETLERİ'NİN SATIŞ ESASLARI:

1- Satış Fiyatı:

- Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1,000 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı: 1,000 TL
- Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan payların satışında 1,000 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı: 4,000 TL - 5,000 TL aralığında olacaktır.

2- Fiyatların tesbitinde kullanılan yöntemler, yönetimin ve aracı kuruluşun fiyatlara ilişkin değerlendirmeleri:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satış fiyat bandının belirlenmesinde, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 1996 ve 1997 yılları için beklenen karları, ve aynı zamanda İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın ve emsal sektörlerin fiyat-kazanç oranları dikkate alınmıştır.

3- Satışa aracılık edecek kuruluş, aracılığın niteliği ve aracılık komisyonu:

Global Menkul Değerler AŞ, satışa "en iyi gayret aracılığı" yöntemiyle aracılık edecektir.

4- Ortaklığın ödemesi gereken, ihraç ilişkili toplam ve/veya pay başına maliyet:

İhraç ile ilgili olarak Ortaklığın ödemesi gereken maliyet, toplam 70 milyar TL - 85 milyar TL olarak tahmin edilmektedir.

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TÜNET VE MENKUL DEĞERLER  
VE DEĞERLER MENKUL DEĞERLER  
VE DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

5- Ortaklığın sağlayacağı tahmini nakit girişi ve kullanım yerleri:

Ortaklık, halka arz neticesinde bünyesine, 4. maddede belirtilen masraflar sonrası 2,000 milyar TL - 2,475 milyar TL nakit girişi olmasını beklemektedir. Bu tutar Şirket'in yapacağı gayrimenkul yatırımları için kullanılacaktır.

IV - MALİ DURUM İLE İLGİLİ BİLGİLER

1- Ortaklığın son üç yıllık Bilançoları ile 30.09.1996 itibarıyla Aktif ve Pasifi:

AKTİF (milyon TL)	31.12.1993	31.12.1994	31.12.1995	30.09.1996
I- DÖNEN VARLIKLAR	95	497	644	742,326
A- Hazır Değerler	12	90	18	57
B- Menkul Kıymetler	60	382	569	47,655
C- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (net)	7	-	2	-
1- Alıcılar	7	-	2	-
2- Alacak Senetleri	-	-	-	-
3- Verilen Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-
4- Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	50	50	50	-
5- Alacak Reeskontu (-)	-	-	-	-
6- Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(50)	(50)	(50)	-
D- Diğer Kısa Vadeli Alacaklar (net)	16	25	-	-
1- Ortaklardan Alacaklar	-	-	-	-
2- İştirak ve Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	-	-	-	-
3- Diğer Alacaklar	16	25	-	-
E- Stoklar	-	-	-	604,125
1- İlk Madde ve Malzeme	-	-	-	-
2- Yarı ve Ara Mamuller	-	-	-	604,125
3- Mamuller (Emtia)	-	-	-	-
4- Diğer Stoklar	-	-	-	-
5- Verilen Sipariş Avansları	-	-	55	90,489
F Diğer Dönen Varlıklar	-	-	-	-
II- DURAN VARLIKLAR	228	222	216	262
A- Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (net)	-	-	-	-
B- Diğer Uzun Vadeli Alacaklar (net)	-	-	-	-
C- Finansal Duran Varlıklar (net)	10	10	10	7
D- Maddi Duran Varlıklar	197	193	191	248
1- Maddi Duran Varlıklar (brüt)	208	208	208	281
2- Birikmiş Amortismanlar (-)	(10)	(15)	(17)	(34)
3- Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-
4- Verilen Sipariş Avansları	-	-	-	-
E- Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21	18	15	-
F- Diğer Duran Varlıklar	-	-	-	7
TOPLAM	323	718	860	742,588

31.12.1995 ve 30.09.1996 tarihli mali tablolar bağımsız dış denetimden geçmiştir.

Notlar:

1) Stoklar:

Stoklar, Şirket ortaklarından Alsim Alarko Sanayi Tesisi'ni ve Ticaret A.Ş. tarafından Şirket'e devredilen ve 235.000.000 TL tutarındaki kısmı aynı sermaye olarak yatadilen arazi ile üzerinde devam etmekte olan bina inşaatından oluşmakta olup elde etme maliyeti ile değerlendirilmektedir.

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GLOBAL MENKUL  
ANONİM ŞİRKETİ

30.09.1996

YONETİM KURULU MALİ MÜDÜRLÜK  
VE DENETİM KURULU

12/10/96 12:39 AM

PASIF (milyon TL)	31.12.1993	31.12.1994	31.12.1995	30.09.1996
<b>I- KISA VADELİ BORÇLAR</b>	26	37	97	325,368
A- Finansal Borçlar	-	-	-	-
1- Banka Kredileri	-	-	-	-
2- Uzun Vadeli Kredi Taksit ve Faizleri	-	-	-	-
3- Tahvil Anapara Taksit ve Faizleri	-	-	-	-
4- Çıkarılmış Bono ve Senetler	-	-	-	-
5- Diğer Finansal Borçlar	-	-	-	-
B- Ticari Borçlar (net)	17	31	81	324,998
1- Satıcılar	17	31	81	324,998
2- Borç Senetleri (net)	-	-	-	-
3- Diğer Ticari Borçlar	-	-	-	-
C- Diğer Kısa Vadeli Borçlar	9	6	16	337
1- Ortaklara Borçlar	6	3	3	176
2- İştirak ve Bağlı Ortaklıklara Borçlar	3	3	-	-
3- Ödenecek Giderler	-	-	-	72
4- Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	-	-	10	88
5- Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-	3	-
D- Alınan Sipariş Avansları	-	-	-	33
E- Borç ve Gider Karşılıkları	-	-	-	-
<b>II- UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	-	-	-	-
A- Finansal Borçlar	-	-	-	-
1- Banka Kredileri	-	-	-	-
2- Tahviller	-	-	-	-
3- Diğer Menkul Kıymetler	-	-	-	-
4- Diğer Finansal Borçlar	-	-	-	-
B- Uzun Vadeli Ticari Borçlar (net)	-	-	-	-
C- Diğer Uzun Vadeli Borçlar	-	-	-	-
D- Alınan Sipariş Avansları	-	-	-	-
E- Borç ve Gider Karşılıkları	-	-	-	-
1- Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-
2- Diğer Karşılıklar	-	-	-	-
<b>III- ÖZSERMAYE</b>	297	681	763	417,219
A- Sermaye	5	5	5	400,000
B- Emisyon Primi	-	-	-	-
C- Yeniden Değerleme Değer Artışı	1	1	1	2
1- Duran Varlıklarda Değer Artışı	-	-	-	-
2- İştiraklerde Değer Artışı	1	1	1	2
D- Yedekler	875	875	875	757
1- Yasal Yedekler	38	38	38	34
2- Olağanüstü Yedekler	837	837	837	723
3- Diğer Yedekler	-	-	-	-
E- Net Dönem Karı (Zararı)	151	385	165	16,461
F- Geçmiş Yıllar Karı (Zararı)	(735)	(584)	(283)	-
<b>TOPLAM</b>	323	718	860	742,588

31.12.1995 ve 30.09.1996 tarihli mali tabloların bağımsız denetimden geçmiştir.

DEĞERLEME VE DENETİM ŞİRKETİ  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



ALAN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

SÖZLÜ YERLİ MALİ MÜDÜRLÜK VE DENETİM ŞİRKETİ

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
30.09.1996

2- Ortaklığın son üç yıllık Gelir Tabloları ile 30.09.1996 itibarıyla Hesap Durumu:

(milyon TL)	31.12.1993	31.12.1994	31.12.1995	30.09.1996
A- BRÜT SATIŞLAR	377	315	-	-
1- Yurtiçi Satışlar	8	-	-	-
2- Yurtdışı Satışlar	-	-	-	-
3- Diğer Satışlar	369	315	-	-
B- SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)	-	-	-	-
C- NET SATIŞLAR	377	315	-	-
D- SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	(6)	-	-	-
BRÜT SATIŞ KARI (ZARARI)	371	315	-	-
E- FAALİYET GİDERLERİ (-)	(232)	(167)	(633)	(4,580)
1- Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
2- Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-
3- Genel Yönetim Giderleri (-)	(232)	(167)	(633)	(4,580)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	139	148	(633)	(4,580)
F- DİĞER FAAL. GELİR VE KARLAR	12	237	808	20,748
1- İştirak-Bağlı Ort. Temettü Gelirleri	1	1	-	-
2- Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	-	219	-	20,748
3- Faaliyetle İlgili Diğer Gelir ve Karlar	11	17	808	-
G- DİĞER FAAL. GİD. VE ZARARLAR (-)	(0)	-	(12)	(7)
H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	(0)	-	-	-
1- Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(0)	-	-	-
2- Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	-	-	-	-
FAALİYET KARI (ZARARI)	150	385	163	16,161
I- OLAĞANÜSTÜ GELİR VE KARLAR	1	-	2	360
J- OLAĞANÜSTÜ GİD. VE ZARARL. (-)	-	-	-	(59)
DÖNEM KARI (ZARARI)	151	385	165	16,461
K- ÖD. VERGİ VE DİĞ. YASAL YÜK. (-)	-	-	-	-
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	151	385	165	16,461

31.12.1995 ve 30.09.1996 tarihli mali tablolar bağımsız dış denetimden geçmiştir.

**ALARKO**  
MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
ARALIK 1996



**30.09.1996 TARİHLİ MALİ TABLOLARDAN SONRA MEYDANA GELEN, MALİ VEYA TİCARİ POZİSYONU ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER:**

Şirket'in stoklarında bulunan Sarıyer İlçesi MİRGÜN Mahallesi 48 Pafta 154 ada 90 parsel sayılı arsa ve arsa üzerinde 6 bodrum kat, 1 zemin kat ve 11 normal kat olarak yapılan iş merkezi binası 04.10.1996 tarihinde imzalanan satış sözleşmesiyle Osmanlı Bankası AŞ'ne 18.5 milyon ABD Doları karşılığında satılmıştır. Tapu devri 09.10.1996 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiştir. Söz konusu satış bedelinin 8.5 milyon ABD Dolar'lık kısmı peşin, kalan 10 milyon ABD Dolar'lık kısmı ise 2'şer milyon ABD Dolar'lık 5 taksit halinde ödenecektir. Söz konusu taksit tarihleri 30.12.1996, 30.03.1997, 30.06.1997, 30.09.1997 ve 30.12.1997'dir.

**3- Ortaklığın portföy değeri tablosu:**

Varlık Türü	Maliyet Bedeli		Piyasî Değer	
	8.10.1996	%	8.10.1996	%
I- Gayrimenkul Alım İş Merkezi İnş	604,124,919,074	100	1,399,139,250,000	100
II- Tem Rspo Konusu Kıymetler	47,890,000	0	47,890,000	0
Portföy Değeri Toplamı (I+II)	604,172,809,074	100	1,399,187,140,000	100
Hazır Değerleri (+)			46,641,706	
Alacaklar (+)				
Borçlar (-)			(325,336,847,062)	
Diğer Aktifler (+)			91,271,520,907	
Toplam Değer			1,165,168,455,551	
Toplam Değer/Pay Sayısı			<u>1,165</u>	<u>1,585</u>

*Portföy Tablosuna İlişkin Açıklamalar.*

**Alarko İş Merkezi Satış ve Tahsil Koşulları**

**Satışa Konu Gayrimenkulün durumu:**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ye ait Eski Büyükdere Cad, Ayazağa Köyü Yolu No 6, Maslak, İstanbul adresinde bulunan Sarıyer Tapusu'na kayıtlı pafta 48, ada 154 ve parsel 90 no'suna kayıtlı 3413m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ile aşağıda kat dağılımı gösterilen bina 9 Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası AŞ'ne satılmıştır.

**Kat dağılımı:**

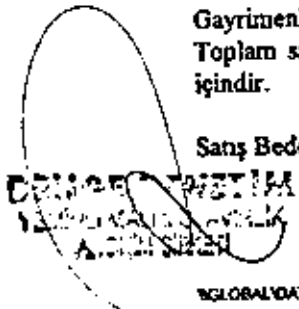
5 adet bodrum kat (5x3,154m <sup>2</sup> )	=	15,770 m <sup>2</sup>
1 adet bodrum kat	=	2,654 m <sup>2</sup>
Zemin kat	=	2,654 m <sup>2</sup>
11 adet normal kat (11x1,434 m <sup>2</sup> )	=	15,774 m <sup>2</sup>
<b>Toplam</b>		<b>36,852 m<sup>2</sup></b>

Binanın her normal katında 2'şer adet bağımsız bölüm olmak üzere bölüm sayısı, tertip ve tapuda irtifaklandırılmış olup karkası bitmiştir.

**Satış Bedeli:**

Gayrimenkul toplam satış bedeli 18,500,000 ABD Doları +KDV'dir. Toplam satış bedelinin 2,500,000 ABD Dolar'lık kısmı arsa, 16,000,000 ABD Dolar'lık kısmı bina içindir.

**Satış Bedelinin Tediyesi:**



TÜRKİYE MENKUL DEĞERLER VE SERMAYE PİYASASI ANONİM ŞİRKETİ

GLOBAL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Gayrimenkulün toplam satış bedeli aşağıdaki şekil ve taksitlerle ödenecektir.

Tapu nezdinde yapılan satış ile nakden ve peşinen:	8,500,000 ABD Doları
30.12.1996 tarihinde:	2,000,000 ABD Doları
30.03.1997 tarihinde:	2,000,000 ABD Doları
30.06.1997 tarihinde:	2,000,000 ABD Doları
30.09.1997 tarihinde:	2,000,000 ABD Doları
30.12.1997 tarihinde:	2,000,000 ABD Doları
Toplam	18,500,000 ABD Doları

Yukarıdaki tüm ödemeler ödeme günündeki TC Merkez Bankası döviz alış kuru ile Türk Lirası'na çevrilerek Türk Lirası olarak ödenecektir.

**Katma Değer Vergisinin Tediye Şekli:**

Tapu nezdinde yapılan satış gününde 18,500,000 ABD Doları'na isabet eden KDV alıcı tarafından satıcıya tapu devrinde nakden ve peşinen yapılmıştır.

**Satış Kronolojisi:**

Tapu devri:	9 Ekim 1996
Satış Fatura tarihi:	9 Ekim 1996
Peşinat tahsil tarihi:	9 Ekim 1996

**Alarko Alkent 2000 - II. Faz Villaları Alış Koşulları**

**Alışa Konu Gayrimenkullerin durumu:**

Alkent 2000-II villarını içeren proje, yaklaşık 720 dönüm arazi üzerinde gerçekleşecektir. Nisan 1997'de inşaatına başlanılması hedeflenen projede 5 ayrı tipten toplam 187 adet, ortalama 2,500m<sup>2</sup> bahçe kullanımlı villa yer almaktadır. Tüm villarının ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinleri alınmış, projeleri hazırlanmıştır.

Toplam 12 adet villa alım sözleşmesi yapılmış olup 3 ayrı tip villadan oluşmaktadır.

**Alış Bedeli:**

Gayrimenkullerin toplam alış bedeli 5,648,721 ABD Doları (KDV dahil)

**Alış Bedelinin Tedivesi:**

Gayrimenkulün toplam alış bedeli aşağıdaki şekil ve taksitlerle ödenecektir.

Peşinat:	564,872 ABD Doları
Bakiye 12 ay eşit taksitlerle	12 x 423,654 ABD Doları

- 4- Ortaklığın 30.09.1996 tarihi itibarıyla:
- Diğer şahıslar lehine verdiği kefaletlerin tutarı:
  - Kullandığı teminat mektupları tutarı:
  - Aktif değerler üzerinde bulunan toplam ipotek tutarı:
  - Aktif değerler üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı:

5- Ortaklığın bağımsız denetim durumu:

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

0 TL  
0 TL  
0 TL  
25,000,000,000 TL

13 ARALIK 1996

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

120996 8:30 PM

TÜRKİYE MALİ MÜSAVİRLİK VE DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

- a) 01.01.1995 - 31.12.1995 dönemine ait mali tablolar Yönet Yeminli Mali Müşavirlik ve Denetim AŞ tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
- b) 01.01.1996 - 30.09.1996 dönemine ait mali tablolar Denge Denetim Yeminli Mali Müşavirlik AŞ tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
- 6- Ortaklarla ve İştiraklerle, Ticari/Ticari Olmayan Borç-Alacak İlişkisi:

Hesap Dönemi Sonu 30.09.1996 itibariyle

Ticari ilişkiden kaynaklanan borçlar:

Ortaklığın Ticaret Üvansı	(TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ	324,967,266,485

Ticari olmayan ilişkiden kaynaklan borçlar:

Ortaklığın Ticaret Üvansı	(TL)
Alarko Holding AŞ	24,582,400
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ	151,700,939

#### V - ŞİRKET'İN AMAÇLARI

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulacaktır.

Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminat alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alınabilir veya kiralanabilir.

#### VI - ŞİRKET'İN YATIRIM YAPABİLECEĞİ VARLIKLAR VE PORTFÖY YÖNETİM SINIRLAMALARI

Faaliyet Esasları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları:

- a) Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına (gayrimenkul sertifikası ve konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler gibi) yatırım yapabilirler,
- b) Bina, arsa ve arziden oluşan gayrimenkullere yatırım yapabilirler,
- c) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler,
- d) İlgili mevzuat uyarınca gerekli izinleri alınmış, projesi hazırlanmış, inşaat başlatılmış ve gerekli belgelerin tam ve doğru olduğu şirketlerince onaylanmış, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapabilirler,



**ALARKO**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
120096 12.50 PM

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

- e) Kira geliri elde etmek amacıyla, bitmiş veya asgari %50'si tamamlanmış gayrimenkullere yatırım yapabilirler.

#### Yönetim Sınırlamaları

##### Gayrimenkul yatırım ortaklıkları:

- a) Kısa vadeli fonların değerlendirebilmek amacıyla gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları dışındaki sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler. Ancak yatırım yapacakları tutar çıkarılmış sermaye ve yedek akçeleri toplamının %10'unu aşamaz.
- b) Borsa veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem gören sermaye piyasası araçlarını portföye alım ve satımlarında, bu işlemleri borsa veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda yapmak zorundadırlar.
- c) Hisse senetlerini satın aldıkları ortaklıkların herhangi bir şekilde sermayesine ve yönetimlerine hakim olmak amacı güdemez ve hiçbir ortaklıkta sermayenin ya da tüm oy haklarının %9'undan fazlasına sahip olamazlar.
- d) Risk sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetleri hariç Türk ve yabancı yatırım ortaklıklarının hisse senetleri ile yatırım fonlarının katılma belgelerine yatırım yapamazlar.
- e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile yabancı gayrimenkul ve menkul kıymetlere yatırım yapamazlar.
- f) Kurucu intifa senedi, oydan yoksun hisse senedi, yönetim kurul üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren hisse senedi ihraç edemezler.
- g) Kredi temini amacı dışında, portföyündeki varlıkların rehin veremez, teminat olarak gösteremez ve ipotek tesis ettiremezler.
- h) Gayrimenkul satışı veya benzeri nedenlerle (a) bendinde belirtilen sınıra aşılması halinde, fazla kısmın en geç 3 ay içinde bu Tebliğ'in 16 ncı maddesinde belirtilen varlıklara yatırılması gerekir. Bu süre içerisinde yatırım yapılmasının imkansız olduğu veya büyük zarar doğuracağına belgelenmesi halinde bu süre Kurul tarafından uzatılabilir.
- i) Portföyde yer alan varlıkların sigorta ettirilmesi zorunludur.

Bu maddenin (a) bendindeki sınırlama gayrimenkul yatırım ortaklığının kuruluşunun veya sermaye artırımların Ticaret Siciline tescilinden itibaren 3 ay süreyle uygulanmaz.

SPK'nun 11 Kasım 1996 - 15 Kasım 1996 tarihli Bülteninde yayımlanmış ilke karara göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Seri VI No: 7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16/d maddesinde belirtilen projelere yatırım yapmaları durumunda, ödemeleri hakediş bazında önceden projeye bağlanan atıl fonlarını, proje bedellerinin ödenme tarihleri arasında kalan sürelerde, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları dışında, kamu borçlanma senetlerine, TL mevduat veya döviz tevdiat hesaplarına yatırabileceklerinin ve repoda değerlendirebileceklerinin ilke kararı olarak kabulüne ve uygulamanın bu doğrultuda yönlendirilmesine karar verilmiştir.

#### VII - PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLERİN MUHAFAZASI

Şirket, portföyündeki menkul kıymetlerin muhafazası için 26.11.1996 tarihinde Takasbank ile Saklama Sözleşmesi yapmıştır.

#### VIII - PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEME İLKELERİ

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföye gayrimenkul alım ve satımları ile gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapılması durumunda sözkonusu projenin inşaaatla başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğunun bu SPK'nun Seri VI No: 7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Ek 1'inci maddesinde belirtilen ekspertiz şirketleri tarafından hazırlanmış raporlara dayandırılması zorunludur. Ayrıca, gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda, kira sözleşmesinin yapılmasından önce kira rayiçlerine ilişkin olarak ekspertiz raporu hazırlanması ve sözkonusu ekspertiz raporunun her yıl yenilenmesi zorunludur.

**DALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Proje ve kira rayiçlerine ilişkin ekspertiz raporları ile proje ve kira sözleşmeleri, projenin başlamasından veya kira sözleşmesi yapılmasından 15 gün önce Kurul'a gönderilir. Ayrıca, kira bedeli ekspertiz raporunda belirtilen değerden düşük olmaz.

## IX - DANIŞMANLIK HİZMETİ BİLGİLERİ

Ortaklığın kısa vadeli fonlarının değerlendirilmesi amacı ile Global Menkul Değerler AŞ ile akdedilmiş yatırım danışmanlığı sözleşmesi mevcuttur. Söz konusu sözleşme ile ilgili olarak, Ortaklığın aylık 50 milyon TL danışmanlık hizmeti ücreti yükümlülüğü bulunmaktadır.

## X - EKSPERTİZ ŞİRKETİ VE DEĞERLEME BİLGİLERİ

Ekspertiz Şirketi: Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.  
Adres: Yıldız Posta Caddesi, Tiline İşhanı, No. 29/4, Esentepe İstanbul  
Ticaret Sicil Numarası: 313370 / 26998  
Sermayesi: 20 milyar TL.

Şirket, Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme'ye üç değerlendirme yaptırmıştır:

1. Alarko Dim İş Merkezi:  
Rapor Tarihi: 11 Eylül 1996  
Takdir Edilen Bedel: 62,250 milyon TL.
2. Alsim İş Merkezi:  
Rapor Tarihi: 9 Ekim 1996  
Takdir Edilen Bedel: 14,996,000 ABD Doları.
3. Alkent İstanbul 2000 İl. Faz Villaları:  
Rapor Tarihi: 12 Kasım 1996  
Takdir Edilen Bedel: 5,830,365 ABD Doları.

## XI - KARIN TESBİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in esas sözleşmesine göre; Şirket'in umumi masrafları ile muhtelif amortisman gibi, Şirket'ce ödenmesi ve ayrılması zaruri olan meblağlar hesap senesi sonunda tesbit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi kar sırası ile aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur.

### Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. Maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin 1/5'ini buluncaya kadar %5 kanuni yedek akçe ayrılır. Hisse senetlerinin çıkarılmasında elde edilen emisyon primleri yukarıdaki sınırdan dışındadır ve tamamı T. Ticaret Kanunu'nun 466'ncı maddesi uyarınca kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

### Mali Yükümlülükler:

b) Şirket, tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler ayrılır.

### Birinci Temettü Hissesi:

c) Kalan tutardan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü tesbit edilir.

### İkinci Temettü Hissesi:

d) Safi kardan a), b), ve c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı umumi heyet kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya fevkalade yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir (Türk Ticaret Kanunu'nun 466/3 maddesi mahfuzdur).

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile, memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

f) Kar dağıtımını SPK ve ilgili tebliğdeki usul ve esaslar çerçevesinde yapılıır.

#### Karın Dağıtılma Tarihi:

Senelik karın hissedarlara hangi tarihte ve ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri nazara alınarak, İdare Meclisi'nin teklifi üzerine unumi heyet tarafından kararlaştırılır. Bu esas mukavele hükümlerine uygun olarak dağıtılış olan karlar geri alınmaz.

#### Yedek Akçeler:

Safi kardan %5 nisbeti ile tefrik olunan kanuni ihtiyat akçesi, Şirket sermayesinin %20'sine varıncaya kadar ayrılır. Bu miktar herhangi bir sebeple azalacak olursa, yeniden %20'ye baliğ oluncaya kadar ihtiyat akçesi ayrılmasına devam olunur.

## XII - YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER

### 1- Ortaklığın Genel Organizasyon Şeması:



### 2- Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerinin

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 yılda Şirket'te Östlendiği görevler	Sermaye Payı (MilyonTL) (%)
Üzeyir Garih	Yönetim Kurulu Bşk.	Mühendis	-	-
Ayhan Yavrucu	Yönetim Kurulu Üyesi	Maliye	-	-
Nurhan Azizoglu	Yönetim Kurulu Üyesi	İşletme	Aletim Yönetim Kurulu Üyesi	-
İzzet Garih	Yönetim Kurulu Üyesi	Endüstri Müh.	-	-
Vedat Alaton	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Müh.	-	-
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	İşletme	-	-
Mesut Zaloglu	Denetçi	Maliye	-	-
Seyit Buruk	Denetçi	Maliye	-	-
Sanem Aydeniz	Denetçi	Maliye	-	-

### 3- Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerinin

Adı Soyadı	Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler
Üzeyir Garih	Alarko San. Tic. Yönetim Kurulu Başkanı, Alarko Holding Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.
Ayhan Yavrucu	Alarko Topluluğu Genel Koordinatörü, Alarko Holding Yönetim Kurulu Üyesi
Nurhan Azizoglu	Alarko Topluluğu Finansman Koordinatörü
İzzet Garih	Alarko Topluluğu Arazi ve İnşaat Grubu Grup Koordinatörü
Vedat Alaton	Alarko Holding Murahhas Üye Yrd.
Mehmet Kutman	Global Menkul Değerler AŞ Yönetim Kurulu Başkanı
Mesut Zaloglu	Alarko Topluluğu Genel Koordinatör Yrd.
Seyit Buruk	Alarko Topluluğu Denetim Koordinatörü
Sanem Aydeniz	Alarko Holding Muhasebe Müdürü



GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİM KURULU BAŞKANI  
YERİNE KALAN İZİNLERİ  
ALARKO MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİM KURULU MALİ MÜHÜRÜ  
VE DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

4 Yönetimde Söz Sahibi Personelin

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 yılda Şirket'te üstlendiği görevler	Sermaye Payı (Milyon TL)	(%)
Nurhan Azizoglu	Genel Müdür	İşletme	Aletim Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Metin Kaçar	Mali ve İdari İşl. Müd.	İşletme-Maliye	-	-	-
Samim Hatipoğlu	Yatırım Müdürü	Makina Müh.-Finans	-	-	-
5-	Yürürlükteki Sözleşmeler Uyarınca 2 ve 4 numaralı maddelerde belirtilen kişilere yapılacak brüt ücret ve diğer ödemeler toplamının yıllık tahmini tutarı: TL 15 milyar				

6- Sermayeye Dolaylı Yoldan Sahip Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler ve Sermaye Payları:

Alarko Holding AŞ'nin Şirket'teki dolaysız sermaye payı %39.52 olmakla beraber, dolaysız sermaye payları ile birlikte aşağıdaki hesaplamalarda gösterildiği üzere Alarko Holding'in Şirket'teki toplam payı %96.68'e çıkmaktadır.

- Alarko Holding AŞ'nin Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ'ndeki Payı (%96.65) \* Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ'nin Şirket'teki Payı (%58.75) = %56.78
- Alarko Holding AŞ'nin Alarko Sanayi ve Ticaret AŞ'ndeki Payı (%84.05) \* Alarko Sanayi ve Ticaret AŞ'nin Şirket'teki Payı (%0.62) = %0.52
- Alarko Holding AŞ'nin Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat AŞ'ndeki Payı (%54.84) \* Alarko Sanayi ve Ticaret AŞ'nin Şirket'teki Payı (%0.08) = %0.04
- Toplam Payı = %39.52 + %56.78 + %0.52 + %0.04 = %96.86

XIII - FAALİYET HAKKINDA BİLGİLER

- 1- Faaliyet Gösterilen Sektör, fiili faaliyet konusu ve ortaklığın sektör içindeki yerine ilişkin özet bilgi:

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ortaklığın faaliyet konusu, gayrimenkullerden ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmektir.

- 2- Geçmiş Üç Yılda, Yıllar İtibarıyla Çalışan Sayısı ile Bunlarda Meydan Gelen Değişiklikler ve Nedenleri:

Geçmiş 3 yılda personel çalıştırılmamıştır.

- 3- Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler:

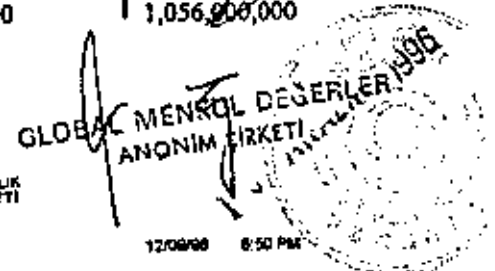
Arsa/Bina	Mevkii	m <sup>2</sup>	Defter Değeri (net) (bin TL)	Ekspertiz Değeri (bin TL)
Bina	Şişhane	800	188,972	62,250,000

- 4- Kiralanan veya Kiraya Verilen Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler:

Kiralananın Cinsi	Başl. Tarihi	Bitiş Tarihi	Kiralama Bedeli/ay	Yıllık Kira Tutarı
Ofis	01.04.1996	31.03.1997	88,000,000	1,056,000,000

- 5- Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Kıymetlere İlişkin Bilgiler:

Finansal kiralama yoluyla edinilen kıymetler yoktur.



TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI  
MALİ MÜDÜRLÜĞÜ  
VE DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

6- Ortaklığın Önemli Uyuşmazlıkları:

Yoktur.

**XIV - GRUP HAKKINDA BİLGİLER**

1- Grubun ana faaliyet konusu ve ortaklığın grup içindeki yeri:

Alarko Grubu'nun ana faaliyet konusu sanayi (ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri), inşaat, taahhüt, turizm ve elektrik üretimidir. İnşaat-taahhüt konusunda faaliyet gösteren Alarko Grubu'nun kurmuş olduğu bu ortaklık, Alarko'nun geliştireceği gayrimenkul projelerinin yanında diğer gayrimenkul projelerine de yatırım yapmayı planlamaktadır.

2- Grup içi ortaklıklarla ticari/ticari olmayan borç-alacak ilişkisi:

Hesap Dönemi Sonu 30.09.1996 itibariyle

Ticari ilişkiden kaynaklan borçlar:

Ortaklığın Ticaret Ünvanı	(TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ	324,967,266,485

Ticari olmayan ilişkiden kaynaklan borçlar:

Ortaklığın Ticaret Ünvanı	(TL)
Alarko Holding AŞ	24,582,400
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ	151,700,939

3- Son mali yılda Ortaklık tarafından grup içi ortaklıklara ödenen ve alınan danışmanlık, yönetim, vb. Hizmet ücretlerinin toplam tutarı:

Yoktur.

4- Ortaklık yöneticilerine, Ortaklık ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin son durum itibariyle tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olmayan garantiler:

Yoktur.

5- Ortaklığın, grup içi diğer ortaklıkların yöneticilerine verdiği kredilerin son durum itibariyle tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olmayan garantiler:

Yoktur.

6- Herhangi bir grup üyesinin Ortaklığa özkaynak ve/veya yabancı kaynak transferine yönelik projeler hakkında özet bilgi:

**ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

TÜRKİYE MALİ MÜŞAVİRLİK VE DENETİM ŞİRKETİ

13/09/96 16:50 Pst



Yoktur.

- 7- Ortaklığın son üç yılda, diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi:

Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ'ne ait Sarıyer İlçesi Mirgün Mahallesi 48 Pafta 154 ada 90 parsel sayılı arsa ve arsa üzerinde 6 bodrum kat, 1 zemin kat ve 11 normal kat olarak yapılan iş merkezi binası 31.07.1996 tarihinde tescil edilen sermaye artırım işlemiyle Şirket'e aynı sermaye olarak konmuştur. Söz konusu gayrimenkul, 04.10.1996 tarihinde imzalanan satış sözleşmesiyle Osmanlı Bankası AŞ'ne 18,5 milyon ABD Doları karşılığında satılmıştır. Tapu devri 09.10.1996 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiştir. Söz konusu satış bedelinin 8,5 milyon ABD Dolar'lık kısmı peşin, kalan 10 milyon ABD Dolar'lık kısmı ise 2'şer milyon ABD Dolar'lık 5 taksit halinde ödenecektir. Söz konusu taksit tarihleri 30.12.1996, 30.03.1997, 30.06.1997, 30.09.1997 ve 30.12.1997'dir.

Ortaklık, portföy oluşturma faaliyetleri çerçevesinde, 12 adet konutun satın alınması ile ilgili olarak Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret AŞ ile 21.11.1996 tarihinde bir anlaşma yapmıştır.

#### **XV - DİĞER HUSUSLAR:**

Aşağıdaki belgeler Necatibey Cad. No.84 Karaköy - İSTANBUL adresindeki Şirket merkezi ve Muallim Naci Cad. No. 113-115 80840 Ortaköy - İSTANBUL adresindeki Alarko merkezi, ve diğer başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

1. Esas sözleşme,
2. İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan, uzmanlarca hazırlanmış her türlü rapor, (31.12.1995 ve 30.09.1996 tarihli mali tablolar ve bağımsız denetim raporları, ihraç öncesi aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar)

#### **XVI - GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ VE HİSSE SENETLERİNİN VERGİLENDİRME ESASLARI:**

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tüm kazançları Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 8/4-d uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bu kazançlar Gelir Vergisi Stopajına dahil olmakla birlikte stopaj oranı "0" olarak uygulanmaktadır. Gelir Vergisi Kanunu Gç.27 maddesi uyarınca da, yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları ile bu senetlerin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar (kendi nam ve hesaplarına menkul kıymet alım satımıyla devamlı olarak uğraşanlar dışında) 31.12.1999 tarihine kadar gelir vergisinden istisnadır.



## İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahnamede yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz.

FİRMA ADI  
ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

 **ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARACI KURULUŞLAR  
GLOBAL MENKUL DEĞERLER AŞ

GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

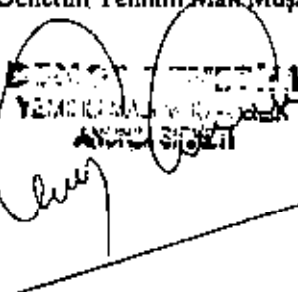
Bu izahnamede yer alan 01.01.1995-31.12.1995 dönemine ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına ait bilgilerin kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporuna uygunluğunu onaylarız.

BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUŞU  
Yönet Yeminli Mali Müşavirlik ve Denetim AŞ

  
YÖNET YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK  
VE DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Bu izahnamede yer alan 01.01.1996-30.09.1996 dönemine ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına ait bilgilerin kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporuna uygunluğunu onaylarız.

BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUŞU  
Denge Denetim Yeminli Mali Müşavirlik AŞ

  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK  
VE DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

13 ARALIK 1995

  
YÖNET YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK  
VE DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

  
GLOBAL MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ