

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarihi Maliyetli (Seri XI No:1)
Bağımsız Denetim'den

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Geçmiş	Geçmiş
	31.12.2003	31.12.2002
I. DÖNEN VARLIKLAR	112.037.169	108.276.824
A. Hazır Değerler	71.896.871	105.585.447
1. Kasa	298	392
2. Bankalar	71.896.335	105.584.789
3. Diğer Hazır Değerler	238	266
B. Menkul Kıymetler	26.005.837	238.698
1. Hisse Senetleri	0	0
2. Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	0	0
3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	0	0
4. Diğer Menkul Kıymetler	26.005.837	238.698
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş.(-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	118.228	1.069.096
1. Alıcılar	59	5.871
2. Alacak Senetleri	117.627	1.085.792
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	542	1.079
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	(23.646)
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	0	8.208
1. Ortaklardan Alacaklar	0	7.703
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	0	505
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
E. Stoklar	13.950.989	1.359.744
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	13.942.989	1.200.287
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
8. Verilen Sipariş Avansları	8.000	159.457
F. Diğer Dönen Varlıklar	65.244	15.631
II. DURAN VARLIKLAR	3.053.019	2.234.344
A. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
1. Alıcılar	0	0
2. Alacak Senetleri	0	0
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	0	0
4. Diğer Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
B. Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	0	0
1. Ortaklardan Alacaklar	0	0
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
C. Finansal Duran Varlıklar	984.063	337
1. Bağlı Menkul Kıymetler	0	0
2. Bağlı Menkul Kıy.Değ.Düş.Karşılığı (-)	0	0
3. İştirakler	984.085	359
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	(22)	(22)
5. İştirakler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
6. Bağlı Ortaklıklar	0	0
7. Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
8. Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüklüğü Karş. (-)	0	0
9. Diğer Finansal Duran Varlıklar	0	0
D. Maddi Duran Varlıklar	2.036.946	2.196.511
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	106.690	83.027
3. Binalar	1.908.761	2.012.644
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	2.246	1.751
5. Taşıt Araç ve Gereçleri	0	0
6. Döşeme ve Demirbaşlar	96.074	73.759
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	356.226	277.219
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(433.051)	(251.889)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0
10. Verilen Sipariş Avansları	0	0
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.971	37.308
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	0	0
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.971	37.308
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	39	188
AKTİF TOPLAMI	115.090.188	110.511.168

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarihi Maliyetli (Seri XI No:1)
Bağımsız Denetim'den

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Geçmiş	Geçmiş
	31.12.2003	31.12.2002
I. KISA VADELİ BORÇLAR	106.682	1.314.716
A. Finansal Borçlar	0	0
1. Banka Kredileri	0	0
2. Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	0	0
3. Tahvil Anapara Taksitleri ve Faizleri	0	0
4. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler	0	0
5. Diğer Finansal Borçlar	0	0
B. Ticari Borçlar	48.364	103.727
1. Satıcılar	25.545	35.192
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	22.819	68.535
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	31.369	577.748
1. Ortaklara Borçlar	389	1.319
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	26.111	206.135
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	4.869	370.294
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	26.529	628.933
E. Borç ve Gider Karşılıkları	420	4.308
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	420	4.308
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	49.954	50.327
A. Finansal Borçlar	0	0
1. Banka Kredileri	0	0
2. Çıkarılmış Tahviller	0	0
3. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	0	0
4. Diğer Finansal Borçlar	0	0
B. Ticari Borçlar	0	0
1. Satıcılar	0	0
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	0	0
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Uzun Vadeli Borçlar	0	0
1. Ortaklara Borçlar	0	0
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
5. Uzun Vadeli Diğer Borçlar	0	0
6. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	0	0
E. Borç ve Gider Karşılıkları	49.954	50.327
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	49.954	50.327
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	114.933.552	109.146.125
A. Sermaye	3.565.000	3.565.000
B. Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
C. Emisyon Primi	948.740	948.740
D. Yeniden Değerleme Değer Artışı	2.178.559	1.541.898
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	2.178.472	1.541.834
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	87	64
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	0	0
E. Yedekler	102.377.488	84.613.295
1. Yasal Yedekler	844.983	791.508
2. Statü Yedekleri	0	0
3. Özel Yedekler	0	0
4. Olağanüstü Yedek	101.532.487	83.821.769
5. Maliyet Artış Fonu	18	18
6. Serm.Eklenecek İşt.His.ve Gayr.Satış Kazançları	0	0
7. Geçmiş Yıl Karı	0	0
F. Net Dönem Karı	5.863.765	18.477.192
G. Dönem Zararı (-)	0	0
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
1. Yılı Zararı	0	0
2. Yılı Zararı	0	0
PASİF TOPLAMI	115.090.188	110.511.168

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar **Milyon TL** olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 1

1. İşletmenin fiili faaliyet konusu:

Ana faaliyet konusu her türlü elektrik, elektronik, inşaat ve sıhhi tesisat malzemelerinin üretimi ve ticareti olan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket) olarak tescil edilmiştir. Bu değişikliğe bağlı olarak yeniden belirlenen ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmektir. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar. Bu esaslar çerçevesinde Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na (Kurul) başvuruda bulunmuş ve 13 Aralık 1996 ve GYO 1/1552 numaralı belge ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.

2. Sermayenin % 10 ve daha fazlasına sahip ortakların pay oranı ve tutarı aşağıdaki gibidir:

Adı	31.12.2003		31.12.2002	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Alarko Holding A.Ş.	% 15,54	553.878	% 15,54	553.878
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	% 35,68	1.271.856	% 35,68	1.271.856

Şirket'in 3.565.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini oluşturan, 3.565.000.000 adet hisse senedinin 400.000.000 adedi nama yazılı I. Tertip hisse senedinden oluşmaktadır. Bu hisse senetlerinin nakdi sermayeyi temsilen ihraç olunan 165.000.000 adedi A grubu, aynı sermayeyi temsilen ihraç edilen 235.000.000 adedi ise B grubudur. Geriye kalan 3.165.000.000 adet hisse senedinin, 110.000.000 adedi Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. (Alsim) tarafından kullanılan rüçhan hakkı ve 490.000.000 adedi halka arz edilen C grubu II. Tertip hamiline yazılı hisse senedi, 1.000.000.000 adedi C grubu III. Tertip hamiline yazılı hisse senedi, 500.000.000 adedi C grubu IV. Tertip hamiline yazılı hisse senedi, 625.000.000 adedi C grubu V. Tertip hamiline yazılı hisse senedi, 375.000.000 adedi C grubu VI. Tertip hamiline yazılı hisse senedi, 65.000.000 adedi C grubu VI. Tertip nama yazılı hisse senedinden oluşmaktadır.

3. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar (Hisse senetleri tertipleri ve imtiyaz türleri itibarıyla ayrı ayrı) aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla,

- Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde A grubu paylar 4 aday gösterme hakkına sahiptir.
- Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde B grubu paylar 3 aday gösterme hakkına sahiptir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 2

4. Kayıtlı sermayeli ortaklıklarda kayıtlı sermaye tutarı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tutarı 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla 20.000.000 TL'dir.

5. Yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla yıl içinde yapılan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

6. Şirket'in yıl içinde ihraç edilen hisse senedi dışında menkul kıymetleri:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde ihraç edilen hisse senedi dışında menkul kıymetleri yoktur.

7. Şirket'in yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetleri:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetleri yoktur.

8. Cari dönemde duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2002
a) Satın alınan, imal ve inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti	40.293	102.271
b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti	--	--
c) Sabit kıymet değer düşüklüğü karşılığı (-)	(715.279)	--
d) Cari dönemde yeniden değerlendirme değer artışları	626.005	809.699
- Varlık maliyetlerinde (+)	696.584	870.357
- Birikmiş amortismanlarda (-)	(70.579)	(60.658)

9. Şirket'in cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indiriminin toplam tutarı:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indirimi yoktur.

10. Şirket'in, ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklarla olan alacak, borç ilişkisi aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003				31.12.2002			
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	108
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	251	5.580	2.928	--	--
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	1.128
Ataş AlarkoTuristik Tes. A.Ş.	--	--	--	--	--	4.775	--	--
	--	--	--	251	5.580	7.703	--	1.236

(Yetkili İmza / Kaşe)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar **Milyon TL** olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 3

Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 138 TL tutarında temettü borcu bulunmaktadır.

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla ilişikteki mali tablolarda Alsim'den olan 5.580 TL tutarındaki alacak ticari nitelikte olduğundan Alıcılar Hesabı'nda gösterilmiştir. Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 83 TL tutarında temettü borcu bulunmaktadır.

11. Stoklar ve diğer bilanço kalemlerinde uygulanan değerlendirme, envanter ve amortisman ayırma yöntemleri ile bunlarda ve diğer muhasebe politikalarında önceki dönemlere göre yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin parasal etkileri ve işletmenin sürekliliği ile dönemsellik varsayımlarını değiştirecek muhtemel gelişmeler ve bunların gerekçeleri aşağıdaki gibidir:

- a) **Hazırlanış Esası:** 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihlerinde sona eren yıllara ait muhasebe kayıtları ve kanuni defterler, yürürlükteki ticari ve mali mevzuat ile Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri esas alınarak tutulmuştur. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: XI, No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i ve Seri: XI, No: 21 sayılı "Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" ilişikteki mali tablolarda uygulanmamıştır.
- b) **Stoklar:** 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla stoklar, verilen sipariş avansları, satılmak üzere alınan arsa ve binalardan oluşmakta ve elde etme maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket ortaklarından Alsim tarafından yapılmakta olan konutlar için, Şirket'in Alsim ile imzalamış olduğu sözleşmeye istinaden verilen sipariş avanslarından, Alsim'den satılmak üzere alınan villa ve arsalar, ayrıca Şirket'in 1997 yılında başlattığı bir konut projesi ile ilgili olarak aktifleştirdiği "projenin arsa bedeli" ve bu projeye ait Şirket'e faturalanmış çeşitli giderlerden oluşmakta olup, bahsi geçen arsa hariç elde etme maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Bahsi geçen arsa ise ekspertiz raporundan hareketle tespit edilen bedel ve villa satışlarından yapılan tahsilatların % 20'sini oluşturan tutarlar üzerinden gösterilmektedir.
- c) **Menkul Kıymetler:** Menkul kıymetler, maliyet bedeli artı vadelerinde elde edilecek gelirin söz konusu menkul kıymetlerin iktisabından bilanço tarihine kadar geçen süreye isabet eden kısmı için hesaplanan gelir tahakkuku üzerinden gösterilmektedir.
- d) **Finansal Duran Varlıklar:** Finansal duran varlıklar, maliyet bedelleri artı bedelsiz hisse senetlerinin nominal kıymetleri üzerinden gösterilmektedir.
- e) **Maddi Duran Varlıklar:** Şirket, maddi duran varlıklarını (binalar hariç) 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla hazırlanan mali tablolarda Maliye Bakanlığı'nın 2003 ve 2002 yılları için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranlarını (2003 - % 28,5; 2002 - % 59) dikkate almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden, binaları ise tarihi maliyet bedelleri üzerinden normal amortisman metoduna göre vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortismanına tabi tutmaktadır. Yeniden değerlendirme farkları özsermayeye ilave edilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 4

- f) **Maddi Olmayan Duran Varlıklar:** Şirket, Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hesabı içerisindeki özel maliyetleri 31 Aralık 1998 tarihine kadar maliyet bedelleri üzerinden, ilişikteki mali tablolarda ise vergi mevzuatındaki değişiklikler gözönüne alınarak Maliye Bakanlığı'nın 2003 ve 2002 yılları için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranlarını (2003 - % 28,5; 2002 - % 59) dikkate almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortismanına tabi tutmaktadır. Yeniden değerlendirme farkları özsermayeye ilave edilmektedir.
- g) **Yabancı Para Cinsinden Varlıklar ve Borçlar:** Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kurları üzerinden, yabancı paraya bağlı borçlar ise bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz satış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmektedir.
- h) **Alacak Reeskontu:** 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla reeskonta tabi alacak senedi bulunmamaktadır. 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla avans niteliğinde olanlar hariç olmak üzere alacak senetleri reeskont işlemine tabi tutulmuştur. 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in avans, depozito ve teminat niteliğinde olanlar hariç olmak üzere, üç aydan uzun vadeli senetsiz ticari alacak ve borcu olmadığı için ilişikteki mali tablolarda yer alan senetsiz ticari alacak ve borçlara reeskont işlemi uygulanmamıştır.
- i) **Kar Dağıtımı:** SPK mevzuatı gereği, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanan ekli mali tablolar esas alınarak hesaplanacak dağıtılabilir kar ile Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'ine uygun olarak hazırlanan mali tablolar esas alınarak hesaplanacak dağıtılabilir karın karşılaştırılarak, daha düşük olan tutarın kar dağıtımına konu edilmesi gerekmektedir. Rapor tarihi itibarıyla Şirket henüz bu hususu dikkate alarak genel kurulda onaylanmak üzere bir kar dağıtım kararı almamıştır.
12. **Tebliğ'in 1 No.lu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi:**
01 Ocak 2004 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kıdem tazminatı tavanı çalışılan her tam yıl için 1.485 TL'ye yükselmiştir.
01 Ocak 2003 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kıdem tazminatı tavanı çalışılan her tam yıl için 1.324 TL'ye yükselmiştir.
13. **Tebliğ'in 2 No.lu ekinde belirtilen şarta bağlı zararlar ile her türlü şarta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (işletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek hukuki ihtilafların mahiyetleri):**
31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla yoktur.
14. **Şirket'in gayrisafi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri:**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar **Milyon TL** olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 5

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkiye bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri bulunmamaktadır.

15. Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek veya teminat tutarları:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mevkii'ndeki arsasının, projede yeşil alan öngörülen iki adet parseli üzerinde içme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan yüzeysel su kaynaklarının kirlenmeye karşı korunması hakkında yönetmelik hükümlerine göre mutlak koruma alanı olması nedeniyle İSKİ lehine istimlak şerhi bulunmaktadır.

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in Stoklar Hesabı'nda gösterilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi'nde bulunan arsası ile ilgili olarak 9 Haziran 1971 tarihi ve 1497 yevmiye numarası ile Mobil Oil Türk A.Ş. lehine 1.500.000 TL (tam) bedelle 1. derecede ipotek mevcuttur.

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar Hesabı'nda gösterilen Karaköy İş Merkezi'nin ½ hissesi ile ilgili olarak Nelly Rose isimli şahıs lehine kaydı hayat ile irat şerhi bulunmaktadır.

16. Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerindeki toplam sigorta teminatı 3.102.558 TL'dir.

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerindeki toplam sigorta teminatı 1.717.600 TL'dir. Ayrıca, Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Gayrimenkul Projesi kapsamındaki 98 adet konuttan henüz teslim edilmemiş olan bir adet konutun arsa payı dahil olmak üzere ekspertiz değeri 400.000 TL (dipnot 33-e) olarak tespit edilmiştir. Söz konusu konut, inşaat yapım sözleşmesine istinaden yüklenici sıfatıyla Alsim tarafından 350.000 ABD Doları (tam) karşılığı 572.075 TL üzerinden sigortalanmıştır.

17. Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla alınan teminat senetleri, teminat mektupları ve ipoteklerin toplam tutarı sırasıyla 996.253 TL ve 4.886.823 TL olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2002
Teminat Senetleri	844.378	958.103
Teminat Mektupları	2.375	288.871
Alınan İpotekler	149.500	3.639.849
	996.253	4.886.823

18. Şirket'in pasifte yer almayan taahhütlerinin toplam tutarı:

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla pasifte yer almayan taahhütleri; teminat mektubu tutarı olan 11.604.388 TL'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla pasifte yer almayan taahhütleri; teminat mektubu tutarı olan 3.375 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 6

19. Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar:

Şirket'in banka hesaplarında 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla bloke mevduat mevcut değildir.

Şirket'in 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla sırasıyla 71.896.027 TL ve 105.583.869 TL tutarında vadeli mevduatı bulunmaktadır.

20. Bilançoda maliyet bedelleri üzerinden gösterilmiş menkul kıymetlerin ve finansal duran varlıkların borsa rayiçlerine göre, borsa rayiçleri üzerinden gösterilmiş menkul kıymetlerin ve finansal duran varlıkların maliyet bedellerine göre değerlerini gösteren bilgi:

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu Alarko Holding A.Ş. hisse senetlerinin maliyet bedeli 983.605 TL olup, borsa rayiçi ile hesaplanmış değeri ise 1.793.037 TL'dir. Söz konusu şirketin 31 Aralık 2003 tarihinden önceki 5 işgünü İMKB ağırlıklı ortalama fiyatlarının ortalaması 35.530 (tam) TL'dir.

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla Şirket'in menkul kıymetleri ve finansal duran varlıkları içerisinde borsada işlem gören menkul kıymeti yoktur.

21. Menkul kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıkları tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla menkul kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıkları tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar bulunmamaktadır.

22. Mali tablolardaki "diğer" ibaresini taşıyan hesap kalemlerinden dahil olduğu grubun toplam tutarının % 20'sini veya bilanço aktif toplamının % 5'ini aşan kalemlerin isim ve tutarları aşağıdaki gibidir:

a) **Diğer Menkul Kıymetler:** 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Diğer Menkul Kıymetler Hesabı'nın 17.142.872 TL'si B tipi değişken fonlardan, 8.772.907 TL'si B tipi tahvil bono fonlarından ve 90.058 TL'si ise B tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

b) **Diğer Satışlar:** Dönem içinde gerçekleştirilen 286.179 TL (31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla 358.208 TL) tutarındaki diğer satışların, 207.940 TL (31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla 206.686 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye Ankara/Çankaya'da bulunan binası ile Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.'ye İstanbul/Şişhane'de bulunan İş Merkezi binası için düzenlemiş olduğu kira faturalarından ve 78.239 TL (31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla 151.522 TL) tutarındaki kısmı ise müşterilere düzenlenmiş olan vade farkı faturalarından oluşmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 7

- c) **Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar:** Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karların dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2002
Kambiyo Karları	22.294.228	37.650.013
Menkul Kıymet Satış Karları	2.166.002	85.313
Reeskont Faiz Gelirleri	23.646	2.400
Faturalanan Yemek Bedeli	--	29.624
Diğer	37.016	134.344
	24.520.892	37.901.694

- d) **Faaliyetle İlgili Diğer Giderler ve Zararlar:** Faaliyetle İlgili Diğer Giderler ve Zararların dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2002
Kambiyo Zararları	23.562.691	25.452.794
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	1.204.272	--
Faiz, Menkul Kıymet Stopaj ve Fon Payı (dipnot 33-b)	903.894	812.391
Reeskont Giderleri	--	23.646
Faturalanan Yemek Maliyeti	--	23.699
Komisyon Giderleri	1.033	--
Diğer	39.394	142.143
	25.711.284	26.454.673

23. “Diğer Alacaklar” ile “Diğer Kısa veya Uzun Vadeli Borçlar” hesap kalemi içinde bulunan ve bilanço aktif toplamının yüzde birini aşan, personelden alacaklar ile personele borçlar tutarlarının ayrı ayrı toplamları:
31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla personelden alacaklar ve personele borçlar bulunmamaktadır.
24. Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak tutarları ve bunların borçluları:
31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak bulunmamaktadır.
25. Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak tutarları (Bu tutarlar ayrı toplamlar olarak gösterilir.):
Şirket’in 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayırdığı şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.
26. Şirket ile dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisine sahip iştirakler ve bağlı ortaklıkların dökümü, İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar Hesabı’nda yer alan ortaklıkların isimleri ve iştirak oran ve tutarları, söz konusu ortaklıkların düzenlenen en son mali tablolarında

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 8

yer alan dönem karı veya zararı, net dönem karı veya zararı ile bu mali tabloların ait olduğu dönem, Kurul standartlarına göre hazırlanıp hazırlanmadığı, bağımsız denetime tabi tutulup, tutulmadığı ve bağımsız denetim raporunun olumlu, olumsuz ve şartlı olmak üzere hangi türde düzenlendiği:

İştirakler Hesabı'nda yer alan ortaklığın ismi ile iştirak oran ve tutarı aşağıdaki gibidir:

İştirak	İştirak Oranı	Tutar	
		31.12.2003	31.12.2002
Alarko Holding A.Ş.	0,00	983.605	--
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	0,00	458	337
		=====	=====
		984.063	337
		=====	=====

Alarko Holding A.Ş.'nin 30 Eylül 2003 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem karı 9.263.134 TL (31 Aralık 2002 – 40.245.618 TL) 'dir. Söz konusu mali tablolar 30 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu standartlarına uygun olarak hazırlanmış olup, bağımsız denetime tabi tutulmamış, 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla ise Sermaye Piyasası Kurulu standartlarına uygun olarak hazırlanmış ve bağımsız denetime tabi tutulmuştur.

Alsim'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem zararı 4.997.963 TL (31 Aralık 2002 – dönem karı 4.332.251 TL) 'dir. Söz konusu mali tablolar 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu standartlarına uygun olarak hazırlanmış olup, bağımsız denetime tabi tutulmamıştır.

27. İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları:

İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle Alsim'den elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla sırasıyla 120 TL ve 270 TL'dir.

28. Taşınmazlar üzerinde sahip olunan aynı haklar ve bunların değerleri:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla taşınmazlar üzerinde sahip olunan aynı haklar ve bunların değerleri bulunmamaktadır.

29. Duran varlıklarda son üç yılda yapılan yeniden değerlendirme tutarları:

Yıl	Yeniden Değerleme
-----	-----
2001	424.525
2002	809.699
2003	626.005

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 9

30. Yabancı paralarla temsil edilen ve kur garantisi olmayan alacak ve borçlar ile aktifte mevcut yabancı paraların ayrı ayrı tutarları ve Türk Lirası'na dönüştürülme kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003				31.12.2002		
	Döviz Cinsi	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı
<u>Bankalar</u>	USD	454.303	1.395.835	634.132	63.892.392	1.634.501	104.432.178
	EURO	39.982.329	1.745.072	69.772.042	--	--	--
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>							
Alacak Senetleri	USD	84.270	1.395.835	117.627	198.756	1.634.501	324.867
<u>Ticari Borçlar</u>							
Alınan Depozito ve Teminatlar	USD	10.190	1.395.835	14.224	30.733	1.634.501	50.233

31. Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükleri bulunmamaktadır.

32. Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

	31.12.2003	31.12.2002
Yönetici	3	3
İdari Personel	13	21
	16	24

33. Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılır olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar:

31 Aralık 2003

- a) 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari ünvanının 31 Temmuz 1996 tarihi itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar **Milyon TL** olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 10

Kurumlar Vergisi'nden istisnadır ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise Gelir Vergisi stopaj oranı sıfırdır.

- b) Şirket, yukarıda açıklanan istisnadan dolayı vadeli mevduat ve repo işlemlerinden kaynaklanan stopaj ve fon paylarına ilişkin tutarları indirim konusu yapamamaktadır. Söz konusu kapsamda, 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihli gelir tablolarında Faiz Gelirleri ile Menkul Kıymet Satış Karları brüt tutarları üzerinden gösterilmiş buna mukabil katlanılan vergi, stopaj ve fon payı tutarları ise Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar olarak sınıflandırılmıştır.
- c) Şirket, cari dönemde 2002 yılı karından dağıtılmasına karar verilen 713.000 TL'nin 712.945 TL tutarındaki kısmını dağıtmıştır. Bakiye kalan 55 TL ilişikteki mali tablolarda Ortaklara Borçlar Hesabı'nda yer almaktadır.
- d) 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'den alınan ekspertiz raporlarına göre son değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün Tanımı	Niteliği	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Rapor Tarihi
Arsalar			
İzmir Güzelbahçe	120.540 m ²	3.675.000	20.01.2004
Büyükçekmece Eskice Köyü	1.058.738 m ²	10.175.000	07.01.2004
Maslak Arsası	19.200 m ²	21.120.000	06.01.2004
Binalar-Konutlar			
İstanbul Şişhane İş Merkezi	730 m ²	850.000	06.01.2004
İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.730 m ²	700.000	06.01.2004
Ankara Çankaya İş Merkezi	1.887 m ²	1.520.000	08.01.2004
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece	1 adet villa	755.000	07.01.2004
Gayrimenkul Projeleri			
Büyükçekmece Eskice Köyü (*)	45 adet villa	25.760.000	07.01.2004

Şirket'in kayıtlarında 1.415.279 TL defter değeri ile gösterilen İstanbul Karaköy İş Merkezi için ekspertiz raporunda belirtilen değeri 700.000 TL tutarındadır. Söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak 715.279 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ilgili gayrimenkulün maliyetinden ve yeniden değerlendirme değer artışı hesaplarından indirilmek ve genel yönetim giderlerine kaydedilmek suretiyle ilişikteki mali tablolara yansıtılmıştır.

(*) İlgili proje önceki dönemde 861.147 m² alan üzerine 90 adet villa olarak projelendirilmiş olup, önceki dönemde ekspertiz değeri 64.425.000 TL olarak gösterilmiştir. Bu dönem ise 239.466 m² alan üzerine 45 adet villa olarak projelendirilmiş ve bu suretle 31.12.2003 tarihi itibarıyla ekspertiz değeri 25.760.000 TL olarak gösterilmiştir.

- e) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, Tebliğ No.11'in 30. maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere en az 3

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar **Milyon TL** olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 11

farklı gayrimenkul ve/veya gayrimenkul projesi bulunmalı ve her birinin portföydeki ağırlığı %10'dan aşağı olmamalıdır. Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	31 Aralık 2003 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
Arsalar	37.030.000	% 89,36
Binalar	3.735.000	% 09,01
Gayrimenkul Projeleri	674.349	% 01,63
	41.439.349	% 100,00

Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Projesi kapsamındaki 98 konutluk projenin teslimlerinin tamamının gerçekleşmesi, Sarıyer İlçesi Maslak Arsası'nın satın alınması ve diğer arsaların ekspertiz değerlerindeki artışlar nedeniyle, gayrimenkul projeleri ve binaların toplam portföy içindeki ağırlığı azalmıştır. Pazar koşullarının iyileşmesi ile birlikte, gayrimenkul alımları ile binaların; hazırlıkları devam eden yeni projelere başlanmasıyla da gayrimenkul projelerinin toplam portföy içindeki payları artmış olacaktır.

- f) Şirket, Alsim'in daimi müstakil üst hakkına sahip olduğu Turizm Bakanlığı'nın 10.12.1986 tarih, 2761 numaralı İşletme Belgesine sahip Hillside Beach Clup 1. Sınıf Tatil Köyü'nün bina, müştemilat sair her türlü mütemmim cüz, teferruat ve demirbaşlar, mobilya, mefruşat, yazar kasaları ile birlikte tesisin tamamının devir sureti ile satın alınması için 17.09.2003 tarihinde Alsim ile protokol imzalamış olup, rapor tarihi itibarıyla satın almaya ilişkin süreç devam etmektedir.

31 Aralık 2002

- a) 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari ünvanının 31 Temmuz 1996 tarihi itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise Gelir Vergisi stopaj oranı sıfırdır.
- b) Şirket, yukarıda açıklanan istisnadan dolayı vadeli mevduat ve repo işlemlerinden kaynaklanan stopaj ve fon paylarına ilişkin tutarları indirim konusu yapmamaktadır. Söz konusu kapsamda, 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihli gelir tablolarında Faiz Gelirleri ile Menkul Kıymet Satış Karları brüt tutarları üzerinden gösterilmiş buna mukabil katlanılan vergi, stopaj ve fon payı tutarları ise Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar olarak sınıflandırılmıştır.
- c) Şirket, 1997 yılında 15 Aralık 1997 tarih ve 98 no.lu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden tahmini toplam satış bedeli 50.000.000 ABD Doları (tam) olan yeni bir konut projesine başlamış ve bu proje ile ilgili olarak İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi'nde 283.818 m1 büyüklüğünde bir arsaya sahibinden bedelsiz olarak devralmıştır. Şirket, bu arsaya

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar **Milyon TL** olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 12

karşılık olarak arsa sahibine satış hasılatından (7.500 TL'den az olmamak koşulu ile) % 20 komisyon ödemeyi ve proje dahilindeki 4 adet villayı bedelsiz olarak satmayı taahhüt etmiştir. Şirket, bu projeye ilgili olarak Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'nin 2 Aralık 1997 tarihli ekspertiz raporundan hareketle, tespit etmiş olduğu 2.756.308 TL tutarındaki arsa bedelini bilançonun aktifinde Stoklar Hesabı içerisindeki "Emtia" Hesabı'na, pasifinde ise "Uzun Vadeli Alınan Sipariş Avansları" Hesabı'na yansıtmıştır.

Bu proje ile ilgili olarak 2000 yılı sonuna kadar gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan 2.756.308 TL mali tablolarda Kısa Vadeli Diğer Borçlar Hesabı'na alacak, Uzun Vadeli Alınan Sipariş Avansları Hesabı'na borç kaydedilmiş, 2001 yılında Uzun Vadeli Sipariş Avansları Hesabı sıfırlanmıştır. Aynı yıl 2.472.594 TL, cari dönemde ise 1.018.879 TL olmak üzere gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan toplam 3.491.473 TL ilgili dönemlerinde mali tablolarda Kısa Vadeli Borçlar Hesabı'na alacak, Emtia Hesabı'na borç kaydedilmiştir.

Ayrıca Şirket, cari dönemde bu proje ile ilgili olarak aktifleştirdiği masrafların toplam tutarı olan 2.321.151 TL (2001 – 21.146.056 TL)'yi de ilişikteki mali tablolarda Stoklar Hesabı içerisindeki "Emtia" Hesabına dahil etmiştir. Söz konusu giderlerin tamamı bu proje ile ilgili olarak çeşitli inşaat firmalarının faturalamış oldukları tutarları ve yapılan çeşitli tanıtım reklam giderlerini ve proje maliyeti ile ilgili kur farklarını temsil etmektedir.

- d) Şirket, cari dönemde 2001 yılı karından dağıtılmasına karar verilen 713.000 TL'nin 712.940 TL tutarındaki kısmını dağıtmıştır. Bakiye kalan 60 TL ilişikteki mali tablolarda Ortaklara Borçlar Hesabı'nda yer almaktadır.
- e) 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'den alınan ekspertiz raporlarına göre son değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün Tanımı	Niteliği	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Rapor Tarihi
Arsalar			
İzmir Güzelbahçe	120.540 m ²	3.435.000	07.01.2003
Büyükçekmece Eskice Köyü	1.058.738 m ²	14.395.000	07.01.2003
Binalar-Konutlar			
İstanbul Şişhane İş Merkezi	730 m ²	780.000	06.01.2003
İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.730 m ²	700.000	06.01.2003
Ankara Çankaya İş Merkezi	1.887 m ²	1.520.000	07.01.2003
Gayrimenkul Projeleri			
Büyükçekmece Eskice Köyü	90 adet villa	64.425.000	07.01.2003
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece (*)	1 adet villa	400.000	20.06.2002
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece	1 adet villa	735.000	07.01.2003

(*) Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Projesi ile ilgili olarak, proje kapsamındaki 94 adet villanın 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla 84 adedine, cari dönemde ise 10 adedine

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar **Milyon TL** olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 13

olmak üzere tamamına ilişkin satış sözleşmeleri yapılmış, teslimi henüz yapılmayan 1 adet villa kalmıştır.

Söz konusu villa halen Şirket'in aktifinde olduğundan yukarıdaki tabloda ekspertiz değeri ile gösterilmiştir. Satış sözleşmesine konu olan değeri ise KDV hariç 504.022 TL'dir.

- f) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, Tebliğ No.11'in 30. maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere en az 3 farklı gayrimenkul ve/veya gayrimenkul projesi bulunmalı ve her birinin portföydeki ağırlığı % 10'dan aşağı olmamalıdır. Şirket'in 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	31 Aralık 2002 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
Arsalar	16.185.000	% 81,92
Binalar	2.698.030	% 13,66
Gayrimenkul Projeleri	874.501	% 4,42
	19.757.531	% 100,00

Cari dönem içinde 98 konutluk projenin teslimleri, bir adet konut hariç tamamen gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle gayrimenkul projelerinin toplam portföy içindeki ağırlığı azalmıştır. Pazar koşullarının iyileşmesi ile birlikte, hazırlıkları devam eden yeni projelere başlanacak ve gayrimenkul projelerinin toplam portföy değeri içindeki payı da artmış olacaktır.