

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

AYRINTILI GELİR TABLOSU (Milyon TL)	Geçmiş	Geçmiş
	31.12.2003	31.12.2002
A. Brüt Satışlar	771.437	40.216.376
1. Yurtiçi Satışlar	485.258	39.858.168
2. Yurtdışı Satışlar	0	0
3. Diğer Satışlar	286.179	358.208
B. Satışlardan İndirimler (-)	(15.216)	0
1. Satıştan İadeler (-)	0	0
2. Satış İskontoları (-)	(15.216)	0
3. Diğer İndirimler (-)	0	0
C. Net Satışlar	756.221	40.216.376
D. Satışların Maliyeti (-)	(380.758)	(37.097.289)
BRÜT SATIŞ KARI (ZARARI)	375.463	3.119.087
E. Faaliyet Giderleri (-)	(1.223.701)	(388.108)
1. Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0
2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	0	0
3. Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.223.701)	(388.108)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	(848.238)	2.730.979
F. Diğer Faaliyetlerden Gelirler ve Karlar	32.402.196	42.147.351
1. İştiraklerden Temettü Gelirleri	10.212	333
2. Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0	0
3. Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	7.871.092	4.245.324
4. Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	24.520.892	37.901.694
G. Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	(25.711.284)	(26.454.673)
H. Finansman Giderleri (-)	(2.825)	(3.731)
1. Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(2.825)	(3.731)
2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	0	0
FAALİYET KARI (ZARARI)	5.839.849	18.419.926
I. Olağanüstü Gelirler ve Karlar	23.922	116.388
1. Konusu Kalmayan Karşılıklar	18.983	4.609
2. Önceki Dönem Gelir ve Karları	0	0
3. Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	4.939	111.779
J. Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	(6)	(59.122)
1. Çalışmayan Kısım Giderleri ve Zararları (-)	0	0
2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	0	0
3. Diğer Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	(6)	(59.122)
DÖNEM KARI (ZARARI)	5.863.765	18.477.192
K. Ödenecek Vergi ve Yasal Yükümlülükler (-)	0	0
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	5.863.765	18.477.192

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 14

1. Cari dönemin tüm amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları aşağıdaki gibidir:

	2003	2002
a) Amortisman giderleri	110.585	87.831
aa) Normal amortisman giderleri	62.194	61.065
ab) Yeniden değerlemeden doğan amortisman giderleri	48.391	26.766
b) İtfa ve tükenme payları	15.969	12.704
ba) Normal itfa ve tükenme payları	7.825	7.940
bb) Yeniden değerlemeden doğan itfa ve tükenme payları	8.144	4.764

2. Dönemin reeskont ve karşılık giderleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2002
Alacak Senetleri Reeskontu	--	23.646
Kıdem Tazminatı Karşılığı	18.610	33.866
	18.610	57.512

3. Dönemin tüm finansman giderleri:

	31.12.2003	31.12.2002
a) Üretim maliyetine verilenler	3.336	25.657
b) Sabit varlıkların maliyetine verilenler	--	--
c) Doğrudan gider yazılanlar	2.825	3.731

Cari dönemde Türk Lirası'nın bir önceki değerlendirme gününe göre yabancı para birimleri karşısında değer kazanması nedeniyle oluşan 5.760 TL (2002 - 131.431 TL) tutarındaki kur farkı gelirleri emtia maliyetlerinden düşülmüştür. Dönem içerisinde ayrıca üretim maliyetine verilen 3.336 TL (2002 - 25.657 TL) kur farkı giderleri nedeniyle emtia maliyetleri ile ilişkilendirilen kur farklarının net etkisi 2.424 TL (2002 - 105.774 TL)'dir.

4. Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.):

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 15

5. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.):

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla Alsim'den yapılan alımların toplam tutarı 195.797 TL'dir. Belirtilenin dışında Şirket'in ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan başka satış ve alışları bulunmamaktadır.

6. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.):

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in cari dönemde grup şirketlerine faturaladığı kira, hizmet ve diğer çeşitli giderlerin toplamı 243.499 TL olup, grup şirketleri tarafından Şirket'e faturalanan söz konusu giderlerin toplamı 145.686 TL'dir.

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla Şirket'in cari dönemde grup şirketlerine faturaladığı kira, hizmet ve diğer çeşitli giderlerin toplamı 216.133 TL olup, grup şirketleri tarafından Şirket'e faturalanan söz konusu giderlerin toplamı 107.593 TL'dir.

Şirket'in ilişkili şirketlerden elde ettiği kira gelirlerinin 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003	31.12.2002
Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.	153.695	152.768
Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.	54.245	53.918
	207.940	206.686

7. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarını gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı:

Şirket'in 2003 dönemi için yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarını gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 349.620 TL'dir.

Şirket'in 2002 dönemi için yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarını gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 288.273 TL'dir.

8. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış veya azalış:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar (binalar hariç) ve özel maliyetler yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden, binalar ve diğer maddi olmayan duran varlıklar ise tarihi maliyet bedelleri üzerinden normal amortisman metoduna göre vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortismanına tabi tutulmaktadır.

9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri (safha ve sipariş maliyeti gibi) ve yöntemleri (ağırlıklı ortalama maliyet, ilk giren ilk çıkar, hareketli ortalama maliyet gibi):

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 16

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla stoklar elde etme maliyeti ile değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla, stoklar Şirket'in 1997 yılında başlattığı bir konut projesiyle ilgili olarak aktifleştirdiği "projenin arsa bedeli" hariç elde etme maliyeti ile değerlendirilmektedir. Bahsi geçen arsa ise ekspertiz raporundan hareketle tespit edilen bedel ve tahsilatların % 20'sini oluşturan tutarlar üzerinden değerlendirilmiştir. Ayrıca, proje ile ilgili inşaatçı firmaların faturaları, reklam ve promosyon harcamaları ve proje maliyeti ile ilgili kur farkları da satışa kadar gelir tablosuyla ilişkilendirilmeyip, stoklar üzerine aktifleştirilmektedir.

10. Varsa, tamamen veya kısmen fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla stoklar, verilen sipariş avansları ve satılmak üzere alınan emtia niteliğindeki bina ve arsalarından oluşmaktadır. Dönem sonu itibarıyla ilk madde ve malzeme stoğu bulunmamaktadır.

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla stoklar, verilen sipariş avansları ve satılmak üzere alınan emtia niteliğindeki bina ve arsalarından oluşmaktadır. Dönem sonu itibarıyla ilk madde ve malzeme stoğu bulunmamaktadır.

11. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamalarının brüt satışların yüzde yirmisini aşması halinde bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarları:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamaları brüt satışların yüzde yirmisini aşmamaktadır.

12. Şirket'in varsa satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları hakkında bilgi:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları yoktur.

13. Önceki döneme ilişkin gelir ve karlar ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarlarını ve kaynaklarını gösteren açıklayıcı not:

Şirket'in önceki döneme ait gelir ve karları ile gider ve zararları aşağıdaki gibidir:

Önceki Dönem Gelir ve Karları:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in önceki döneme ilişkin gelir ve karları yoktur.

Önceki Dönem Gider ve Zararları:

31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in önceki döneme ilişkin gider ve zararları yoktur.

14. Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için ayrı ayrı gösterilmek koşuluyla, hisse başına kar ve kar payı oranları:

Şirket, SPK mevzuatı gereği, Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'e göre hesaplanan dağıtılabilir kar ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri ile Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ'e göre hesaplanan dağıtılabilir karın daha düşük olan tutarını kar dağıtımına tabi tutmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 17

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Türk Ticaret Kanunu hükümleri ile Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ'e göre hesaplanan net dönem karı 5.863.765 TL, Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'e göre hesaplanan net dönem zararı ise 8.227.120 TL'dir.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ uyarınca düzenlemiş ekli mali tablolarında gerçekleşen net dönem karı üzerinden adi hisse senetleri için hesaplanan hisse başına kar aşağıdaki gibidir:

Adi Hisse Senedi Sahiplerine (Tam)	31.12.2003	31.12.2002
-----	-----	-----
Hisse Başına Kar (TL/%)	1.645 / 164,5	5.183 / 518,3
Hisse Başına Kar Payı (TL/%) (*)	--	200 / 20

(*) Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'nca henüz kar dağıtımı ile ilgili karar verilmemiştir.

15. Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarındaki değişimler:

Şirket'in 31 Aralık 2003 ve 31 Aralık 2002 tarihleri itibarıyla dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretimi yoktur.

16. Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler:

Ana Satış Grubu	31.12.2003	31.12.2002
-----	-----	-----
Daire Satışları	--	113.098
Villa ve Arsa Satışları	485.258	39.745.070
Kira Gelirleri	207.940	206.686
Vade Farkları	78.239	151.522
-----	-----	-----
	771.437	40.216.376
=====	=====	=====

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2003 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunu incelemiş bulunuyoruz. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Türkiye'de genel kabul görmüş denetim ilke, esas ve standartlarına uygun olarak yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermiştir.

Görüşümüze göre, söz konusu mali tablolar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2003 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonucunu, SPK tarafından yayımlanan ve bir önceki hesap dönemi ile tutarlı bir şekilde uygulanan SPK'nın Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ'inde belirlenmiş muhasebe ilkelerine uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkati çekmek isteriz;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i ve Seri: XI, No: 21 sayılı "Sermaye Piyasasındaki Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i 28 Kasım 2001 tarihli ve 24597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve 1 Ocak 2003 tarihinden sonra sona eren ilk yıllık mali tablolar olan 31 Aralık 2003 tarihli mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Haziran 2003 tarihli ve 363 sayılı yazısı uyarınca Seri: XI, No: 20 ve No: 21'e göre mali tablolarını hazırlayan şirketlerin ayrıca Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ'e göre de mali tablolarını düzenlemesi ve yayımlaması gerekmektedir. İlişikte sunulan mali tablolar söz konusu yazıya istinaden hazırlanmış ve denetlenmiştir. 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in Seri: XI, No: 21 sayılı Tebliğ kapsamında bağlı ortaklığı ve/veya iştiraki bulunmadığından, söz konusu Tebliğ'e göre konsolide mali tablolar düzenlemeyecektir. Ancak, Şirket'in, Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'e göre düzenlenecek konsolide olmayan mali tabloları bağımsız denetimden geçirilmiş olarak ayrıca yayımlanacaktır.

İstanbul, 23 Mart 2004

Denge Serbest Muhasebe ve Müşavirlik Hizmetleri A.Ş.
Mazars Üyesi

Moris Moreno
Sorumlu Ortak Başdenetçi