

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALGYO

Bağımsız Sınırlı Denetim'den

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Geçmiş	
	30.06.2003	30.06.2002
I. DÖNEN VARLIKLAR	107.493.902	107.010.446
A. Hazır Değerler	81.030.556	99.705.555
1. Kasa	253	595
2. Bankalar	81.030.017	99.704.716
3. Diğer Hazır Değerler	286	244
B. Menkul Kıymetler	12.165.844	214.778
1. Hisse Senetleri	0	0
2. Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	0	0
3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	12.111.762	0
4. Diğer Menkul Kıymetler	54.082	214.778
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş. (-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	202.680	2.293.547
1. Alıcılar	5.834	88.815
2. Alacak Senetleri	196.092	2.384.494
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	754	2.450
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	88
5. Alacak Reeskontu (-)	0	(182.300)
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	8.557	1.776
1. Ortaklardan Alacaklar	8.557	1.776
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
E. Stoklar	13.955.163	4.681.170
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	13.795.706	4.372.808
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
8. Verilen Sipariş Avansları	159.457	308.362
F. Diğer Dönen Varlıklar	131.102	113.620
II. DURAN VARLIKLAR	3.595.081	1.772.327
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	68
1. Bağlı Menkul Kıymetler	0	0
2. Bağlı Menkul Kıy.Değ.Düş.Karşılığı (-)	0	0
3. İştirakler	984.085	90
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	2.574.028	1.736.878
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	98.470	66.657
3. Binalar	2.406.965	1.603.791
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	2.074	1.199
5. Taahhüt Araç ve Gereçleri	0	0
6. Döşeme ve Demirbaşlar	86.691	5.013
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	328.781	222.560
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(348.953)	(162.342)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0
10. Verilen Sipariş Avansları	0	0
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	36.877	35.117
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	0	65
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	36.877	35.052
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	113	264
A K T İ F T O P L A M I	111.088.983	108.782.773

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALGYO

Bağımsız Sınırlı Denetim'den

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Geçmiş	Geçmiş
	30.06.2003	30.06.2002
I. KISA VADELİ BORÇLAR	6.102.907	9.175.374
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	5.367.513	252.975
1. Satıcılar	5.380.866	77.520
2. Borç Senetleri	27.879	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	0	175.455
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	(41.232)	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	261.881	1.284.353
1. Ortaklara Borçlar	772	11.314
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	37.687	325.226
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	223.422	947.813
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	469.856	7.626.589
E. Borç ve Gider Karşılıkları	3.657	11.457
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	3.657	11.457
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	61.934	39.578
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	61.934	39.578
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	61.934	39.578
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	104.924.142	99.567.821
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	1.957.411	1.101.816
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	1.957.324	1.101.772
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	87	44
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	0	9.338.970
G. Dönem Zararı (-)	(3.924.497)	0
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
1. Yılı Zararı	0	0
2. Yılı Zararı	0	0
PASİF TOPLAMI	111.088.983	108.782.773

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON 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 ünvanı 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 iştirak 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 artırımını 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	30.06.2003		30.06.2002	
	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 hisse senedinin, 110.000.000 adedi Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. 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:**

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 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.

4. **Kayıtlı sermayeli ortaklıklarda kayıtlı sermaye tutarı:**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 2

Şirket'in kayıtlı sermaye tutarı 30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla 20.000.000 TL'dir.

5. Dönem içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları:

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla, dönem içinde yapılan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yıl içinde ihraç edilen hisse senedi dışında menkul kıymetleri yoktur.

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

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetleri yoktur.

8. Cari dönemde duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2003	30.06.2002
	-----	-----
a) Satın alınan, imal ve inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti	19.969	15.560
b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti	--	--
c) Cari dönemde yeniden değerlendirme değer artışları	408.551	379.464
- Varlık maliyetlerinde (+)	454.613	407.890
- Birikmiş amortismanlarda (-)	(46.062)	(28.426)

d) 30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indirimi yoktur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 3

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

	30.06.2003				30.06.2002			
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko Sanayi Tes. ve Tic. A.Ş.	3.859	2.928	--	627	--	1.776	4.665	11.227
Attaş AlarkoTuristik Tes. A.Ş.	--	5.629	--	--	--	--	--	--
	3.859	8.557	--	627	--	1.776	4.665	11.227

30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla ilişikteki mali tablolarda Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'den olan 3.859 TL tutarındaki alacak, ticari nitelikte olduğundan Alıcılar Hesabı'nda gösterilmiştir. Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 145 TL tutarında temettü borcu bulunmaktadır.

30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla ilişikteki mali tablolarda Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'den olan 4.665 TL tutarındaki borç ticari nitelikte olduğundan Satıcılar Hesabı'nda gösterilmiştir. Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 87 TL tutarında temettü borcu bulunmaktadır.

11. Stoklar ve diğer bilanço kalemlerinde uygulanan değerleme, 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) **Stoklar:** Stoklar, Şirket ortaklarından Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. (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 33 no.lu dipnotta belirtildiği üzere ekspertiz raporundan hareketle tespit edilen bedel ve tahsilatların % 20'sini oluşturan tutarlar üzerinden gösterilmektedir. Ayrıca, Şirket'in taşeron firmalara yaptırmış olduğu 177.140 TL tutarındaki villa ilişikteki mali tablolarda Emtia Hesabı'na dahil edilmiştir.

(30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla tamamlanmamış villalar bakiyesi 2.315.767 TL ve taşeronlar tarafından kullanılmak üzere Şirket tarafından muhafaza edilen hammadde stokları bakiyesi ise 33.551 TL'dir.)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 4

- b) 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.
- c) Finansal Duran Varlıklar: Finansal duran varlıklar, maliyet bedelleri artı bedelsiz hisse senetlerinin nominal kıymetleri üzerinden gösterilmektedir.
- d) Maddi Duran Varlıklar: Şirket, maddi duran varlıklarını (binalar hariç) 30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla hazırlanan mali tablolarda Maliye Bakanlığı'nın 2003 ve 2002 yılları ilk altı aylık dönemleri için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranlarını (2003 - % 18,6; 2002 - % 27,65) 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.
- e) 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 ilk altı aylık dönemleri için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranlarını (2003 - % 18,6; 2002 - % 27,65) dikkate almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortismanına tabi tutmaktadır. Yeniden değerlendirme farkları özsermayeye ilave edilmektedir.
- f) 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 çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmektedir.
- g) Alacak ve Borç Reeskontu: Şirket'in 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla ilişikteki mali tablolarda reeskont işlemine tabi tutulacak senetli alacağı bulunmamaktadır. 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla ise alacak senetleri reeskont işlemine tabi tutulmuştur.

30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in avans, depozito ve teminat niteliğinde olanlar hariç olmak üzere, üç aydan uzun vadeli senetsiz ticari alacağı bulunmadığı için ilişikteki mali tablolarda reeskont işlemi uygulanmamış, üç aydan uzun vadeli senetsiz ticari borcuna ise reeskont işlemi uygulanmıştır.

30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla ise Şirket'in avans, depozito ve teminat niteliğinde olanlar hariç olmak üzere, üç aydan uzun vadeli senetsiz ticari alacak ve borcu bulunmadığı için ilişikteki mali tablolarda reeskont işlemi uygulanmamıştır.

12. Tebliğ'in 1 No.lu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi:

01 Temmuz 2003 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kıdem tazminatı tavanı çalışılan her tam yıl için 1.390 TL'ye yükseltilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 5

01 Temmuz 2002 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kıdem tazminatı tavanı çalışılan her tam yıl için 1.160 TL'ye yükseltilmiştir.

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):

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla yoktur.

14. Şirket'in gayrisafi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri:

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla Şirket'in gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla Büyükçekmece Eskice Mevkii'ndeki arsanın, 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 ve 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.

30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla, Şirket'in Stoklar Hesabı'nda gösterilen bir adet konut ile ilgili olarak İSKİ lehine toplam 352 m² 'lik kısmı için irtifak hakkı vardır.

16. Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerindeki toplam sigorta teminatı 2.404.640 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 Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. tarafından 300.000 ABD Doları (tam) karşılığı 426.515 TL üzerinden sigortalanmıştır.

30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerindeki toplam sigorta teminatı 1.795.030 TL'dir.

Ayrıca Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Gayrimenkul Projesi kapsamındaki 98 adet konuttan henüz teslim edilmeyen 15 adet konut için ekspertiz değeri 6.725.608 TL (dipnot 33-e) olarak tespit edilmiştir. Söz konusu konutlar inşaat yapım sözleşmesine istinaden

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 6

yüklenici sıfatıyla Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. tarafından 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla 31.250.000 ABD Doları (tam) karşılığı 49.035.719 TL üzerinden sigortalanmıştır.

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

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla alınan teminat senetleri, teminat mektupları ve ipoteklerin toplam tutarı sırasıyla 1.041.341 TL ve 8.389.342 TL olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2003	30.06.2002
Teminat Senetleri	889.466	1.062.605
Teminat Mektupları	2.375	1.774.591
Alınan İpotekler	149.500	5.552.146
	1.041.341	8.389.342

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

Şirket'in 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla pasifte yer almayan taahhütleri; teminat mektubu tutarı olan 4.388 TL'dir.

Şirket'in 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla pasifte yer almayan taahhütleri; teminat mektubu tutarı olan 3.375 TL'dir.

19. Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar:

Şirket'in banka hesaplarında 30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla 81.014.856 TL tutarında vadeli mevduatı bulunmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla 99.704.168 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:

Şirket'in sahip olduğu Alarko Holding A.Ş. hisse senetlerinin maliyet bedeli 983.605 TL olup, borsa rayiçi ile hesaplanmış değeri ise 1.027.084 TL'dir. Söz konusu şirketin 30 Haziran 2003 tarihinden önceki 5 işgünü ağırlıklı ortalama fiyatlarının ortalaması 20.352 (tam) TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 7

30 Haziran 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:

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 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) Kısa Vadeli Diğer Borçlar: Kısa Vadeli Diğer Borçlar Hesabı'nın 220.830 TL (30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla 943.226 TL) tutarındaki kısmı bedelsiz olarak devralınan arsa bedeli için arsa sahibi Ahmet Eken'e ödenecek olan satış hasılatının %20'lik bölümünden oluşmaktadır.
- b) Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar: Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karların dökümü aşağıdaki gibidir:

	30.06.2003	30.06.2002
Kambiyo Karları	10.632.534	20.489.729
Menkul Kıymet Satış Karları	33.103	20.111
Reeskont Gelirleri	41.232	2.400
Faturalanan Yemek Bedeli	--	29.624
Diğer	2.181	86.205
	10.709.050	20.628.069

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

	30.06.2003	30.06.2002
Kambiyo Zararları	17.938.863	12.315.961

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 8

Menkul Kıymet Stopaj ve Fon Payı (dipnot 33-b)	577.404	418.956
Reeskont Giderleri	--	182.300
Kapanmış İnşaat Giderleri	649.404	--
Faturalanan Yemek Maliyeti	--	23.699
Komisyon Giderleri	1.033	--
Diğer	3.642	93.621
	-----	-----
	19.170.346	13.034.537
	=====	=====

d) **Diğer Satışlar:** Dönem içinde gerçekleştirilen 186.123 TL (30 Haziran 2002 - 107.704 TL) tutarındaki diğer satışların, 109.836 TL (30 Haziran 2002 - 94.825 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 müşterilere düzenlenmiş olan 76.287 TL (30 Haziran 2002 - 12.879 TL) tutarındaki vade farkı faturalarından oluşmaktadır.

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:

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla personelden alacak ve borç bulunmamaktadır.

24. Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak tutarları ve bunların borçluları:

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 2002 tarihleri itibarıyla ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak yoktur.

25. Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak tutarları (Bu tutarlar ayrı toplamlar olarak gösterilir.):

Şirket'in 30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 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 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:

Tutar

(Yetkili İmza / Kaşe)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 9

İştirak	İştirak Oranı	30.06.2003	30.06.2002
-			
Alarko Holding A.Ş.	0,00	983.605	--
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	0,00	458	68
		<u>984.063</u>	<u>68</u>

Alarko Holding A.Ş.'nin 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem karı 40.245.618 TL (31 Aralık 2001 - 34.260.308 TL) 'dir. Söz konusu mali tablolar 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu standartlarına uygun olarak hazırlanmış olup, bağımsız denetime tabi tutulmuştur.

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'nin 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem karı 4.332.251 TL (31 Aralık 2001 - 10.300.028 TL) 'dir. Söz konusu mali tablolar 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu standartlarına uygun olarak hazırlanmamış 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 Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'den elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla 120 TL 'dir.

30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla iştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle elde edilen bedelsiz hisse senedi bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 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
31.12.2001	424.525
31.12.2002	809.699
30.06.2003	408.551

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:

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 10

	30.06.2003				30.06.2002		
	Döviz Cinsi	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı
<u>Bankalar</u>	USD	22.441.054	1.421.717	31.904.828	62.349.554	1.569.143	97.835.366
	EURO	22.636.360	1.623.601	36.752.416	--	--	--
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>							
Alacak Senetleri	USD	137.926	1.421.717	196.092	210.930	1.569.143	330.980
<u>Ticari Borçlar</u>							
Alınan Depozito ve Teminatlar	USD	10.190	1.421.717	14.487	67.696	1.569.143	106.224
<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>							
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	USD	--	--	--	290	1.569.143	455

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

30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 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:

	30.06.2003	30.06.2002
Yönetici	3	3
İdari Personel	16	21
	19	24

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 11

- b) Şirket, yukarıda açıklanan istisnadan dolayı vadeli mevduat ve repo işlemlerinden kaynaklanan stopaj ve fon paylarına ilişkin tutarları indirim konusu yapmamaktadır. Söz konusu kapsamda, 30 Haziran 2003 ve 30 Haziran 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, 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 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, 2002 yılında 1.018.879 TL, cari dönemde ise 135.029 TL olmak üzere gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan toplam 3.626.502 TL ilgili dönemlerinde mali tablolarda Kısa Vadeli Borçlar Hesabı'na alacak, Emtia Hesabı'na borç kaydedilmiştir.

Ayrıca Şirket, cari dönemde gerçekleşen masrafların toplam tutarı olan 633.580 TL'nin; geçmiş dönemlerde teslim edilen villalara isabet eden 624.666 TL'sini Kapanmış İnşaat Giderleri Hesabı'na yansıtarak gider kaydetmiş, 8.914 TL'sini ise Stoklar Hesabı içindeki "Emtia" Hesabı'na dahil etmek suretiyle aktifleştirmiştir. Söz konusu giderlerin tamamı bu proje ile ilgili olarak çeşitli inşaat firmalarının faturalamış oldukları tutarları ve yapılan çeşitli tanıtım ve reklam giderlerini temsil etmektedir.

- d) Şirket, cari dönemde 2002 yılı karından dağıtılmasına karar verilen 713.000 TL'nin 712.938 TL tutarındaki kısmını dağıtmıştır. Bakiye kalan 62 TL ise ilişikteki mali tablolarda Ortaklara Borçlar Hesabı'nda yer almaktadır.
- e) 30 Haziran 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	3.435.000	07.01.2003
Büyükçekmece Eskice Köyü	1.058.738 m ²	14.395.000	07.01.2003

(Yetkili İmza / Kaşe)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

			Sayfa No: 12 28.01.2003
Maslak Arsası	19.200 m ²	19.200.000	
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 2001 yılında 84 adedine, 2002 yılında 10 adedine 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 485.258 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 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	30.06.2003 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
-----	-----	-----
	-	
Arsalar	31.693.204	% 88,63
Binalar	3.000.000	% 8,39
Gayrimenkul Projeleri	1.066.085	% 2,98
-----	-----	-----
	35.759.289	% 100,00
=====	=====	=====

Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Projesi kapsamındaki 98 konutluk projenin teslimlerinin bir adet konut hariç tamamen gerçekleşmesi, 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.

30 Haziran 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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 13

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 yapamamaktadır. Söz konusu kapsamda, 30 Haziran 2002 ve 30 Haziran 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 m² büyüklüğünde bir arsaya sahibinden bedelsiz olarak devralmıştır. Şirket, bu arsaya 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 içerisindeki "Emtia" Hesabı'na, pasifinde ise Uzun Vadeli "Alınan Sipariş Avansları" Hesabı'na yansıtmıştır. Bu proje ile ilgili olarak 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 881.385 TL olmak üzere gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan toplam 3.353.979 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 1.362.329 TL (2001 – 9.821.675 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 faturalanmış 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 712.938 TL tutarındaki kısmını dağıtmıştır. Bakiye kalan 62 TL ise ilişikteki mali tablolarda Ortaklara Borçlar Hesabı'nda yer almaktadır.
- e) 30 Haziran 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			

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar (MİLYON TL) olarak ifade edilmiştir.)

			Sayfa No: 14
İzmir Güzelbahçe	120.540 m ²	3.000.000	04.01.2002
Büyükçekmece Eskice Köyü	1.058.738 m ²	13.185.000	31.12.2001
Binalar-Konutlar			
İstanbul Şişhane İş Merkezi	730 m ²	676.000	28.12.2001
İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.730 m ²	700.000	28.12.2001
Ankara Çankaya İş Merkezi	1.887 m ²	1.322.030	27.12.2001
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece	1 Adet Daire	75.000	04.01.2002
Gayrimenkul Projeleri			
Büyükçekmece Eskice Köyü	90 Adet Villa	63.975.000	31.12.2001
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece	15 Adet Villa	6.725.608	04.01.2002
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece	2 Adet Villa	961.847	04.01.2002

Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Projesi ile ilgili olarak, proje kapsamındaki 94 adet villanın 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla 84 adedine ilişkin satış sözleşmesi yapılmıştır. Cari dönemde ise 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla sözleşmesi yapılmış olan 84 adet villanın 83 adedinin teslimatı gerçekleştirilmiş, kalan 10 adet villanın da 8 adedine ilişkin satış sözleşmesi yapılmıştır.

- 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 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	30.06.2002 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
Arsalar	16.185.000	% 69,94
Binalar	2.773.030	% 11,98
Gayrimenkul Projeleri	4.181.673	% 18,08
	23.139.703	% 100,00

- g) Şirket, cari dönemde satışı gerçekleşen villalara ilişkin tahsilatların büyük bir bölümünü önceki dönemlerde avans şeklinde gerçekleştirmiştir. Önceki dönemlerde yapılan tahsilatlardan sağlanan nakit tutarlar SPK'ya uygun olarak değerlendirilmiş ve bunun sonucunda oluşan faiz ve kur farkı gelirleri ilgili dönemlerde gelir olarak Şirket'in mali tablolarına yansıtılmıştır. Cari dönemde satılan villalara ilişkin maliyetler yoğun olarak 2001 yılı içerisinde; satış hasılatını oluşturan avans tahsilatları ise önceki dönemlerde yapıldığından Şirket'in 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarında net satışların satılan malın maliyetinden düşük olduğu görülmektedir. Ancak yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı reel olarak Şirket' in zararına satış yapması söz konusu değildir.