

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ALGYO

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş 30.09.2002	Geçmiş 30.09.2001
I. DÖNEN VARLIKLAR	111.252.486	137.996.099
A. Hazır Değerler	105.899.632	94.624.724
1. Kasa	795	435
2. Bankalar	105.898.565	94.623.960
3. Diğer Hazır Değerler	272	329
B. Menkul Kıymetler	241.710	246.491
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	241.710	246.491
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş.(-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	1.748.078	8.486.445
1. Alıcılar	34.221	48.284
2. Alacak Senetleri	1.819.779	8.447.101
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	1.678	705
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	(107.600)	(8.152)
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	(1.493)
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	9.877	4.784
1. Ortaklardan Alacaklar	9.854	0
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	23	4.784
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
E. Stoklar	3.297.812	30.718.750
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	3.138.355	29.182.838
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
8. Verilen Sipariş Avansları	159.457	1.535.912
F. Diğer Dönen Varlıklar	55.377	3.914.905
II. DURAN VARLIKLAR	2.024.181	2.723.173
A. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	0	1.291.853
1. Alıcılar	0	0
2. Alacak Senetleri	0	1.291.853
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	68	30
1. Bağlı Menkul Kıymetler	0	0
2. Bağlı Menkul Kıy.Değ.Düş.Karşılığı (-)	0	0
3. İştirakler	90	30
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	(22)	0
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	1.987.565	1.397.852
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	74.395	53.104
3. Binalar	1.797.549	1.258.134
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	1.597	908
5. Taahhüt Araç ve Gereçleri	0	0
6. Döşeme ve Demirbaşlar	73.371	3.722
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	248.398	174.351
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(207.745)	(92.367)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0
10. Verilen Sipariş Avansları	0	0
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	36.323	33.438
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	49	72
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	36.274	33.366
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	225	0
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>113.276.667</b>	<b>140.719.272</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ALGYO

Bağımsız Denetim'den

## AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)

	Geçmemiş 30.09.2002	Geçmemiş 30.09.2001
I. KISA VADELİ BORÇLAR	4.455.910	46.409.306
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	167.342	3.179.310
1. Satıcılar	44.100	2.546.895
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	123.242	622.046
4. Diğer Ticari Borçlar	0	10.369
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	1.038.011	1.358.853
1. Ortaklara Borçlar	1.034	54.019
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	179.407	83.846
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	857.570	1.220.988
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	3.248.907	41.868.041
E. Borç ve Gider Karşılıkları	1.650	3.102
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	1.650	3.102
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	48.776	12.410
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	48.776	12.410
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	48.776	12.410
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	108.771.981	94.297.556
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	1.309.843	734.724
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	1.309.799	734.702
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	44	22
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	0	0
E. Yedekler	84.613.296	47.141.169
1. Yasal Yedekler	791.508	651.702
2. Statü Yedekleri	0	0
3. Özel Yedekler	0	0
4. Olağanüstü Yedek	83.821.770	46.489.467
5. Maliyet Artış Fonu	18	0
6. Serm.Eklenecek İşt.His.ve Gayr.Satış Kazançları	0	0
7. Geçmiş Yıl Karı	0	0
F. Net Dönem Karı	18.335.102	41.907.923
G. Dönem Zararı (-)	0	0
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
1. .... Yıllı Zararı	0	0
2. .... Yıllı Zararı	0	0
<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>113.276.667</b>	<b>140.719.272</b>

**AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI**

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

**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 06 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 iştigal 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	Pay Tutarı TL
	-----	-----
Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	% 35,68	1.271.856
Alarko Holding A.Ş.	% 15,54	553.878

**3- Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar (Hisse senetleri tertipleri ve imtiyaz türleri itibarıyla ayrı ayrı) :**

Yönetim Kurulu seçiminde;

a) A Grubu paylar 4 aday,

b) B Grubu paylar 3 aday gösterme hakkına sahiptir.

**4- Kayıt sermayeli ortaklıklarda kayıtlı sermaye tutarı :**

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL'dir.

**5- Yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları :**

Yoktur.

**6- Yıl içinde ihraç edilen hisse senedi dışındaki menkul kıymetler :**

Yoktur.

**7- Yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetler :**

Yoktur.

**8- Cari dönemde duran varlık hareketleri (TL) :**

a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti : 93.031 TL

b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti : Yoktur.

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : 582.846 TL

- Varlık maliyetlerinde (+) : 626.510 TL

- Birikmiş amortismanlarda (-) : 43.664 TL

d) Yapılmakta olan yatırımların niteliği, toplam tutarı, başlangıç ve bitiş tarihi ve tamamlanma derecesi : Yoktur.

**9- Cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indiriminin toplam tutarı :**

Yoktur.

**10- İşletmenin ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklarla olan alacak borç ilişkisi :**

## 1) Ortaklar ;

	30.09.2002			
	Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	--	9.854	2.582	922
Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	30
	--	9.854	2.582	952

Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 82 TL tutarında temettü borcu bulunmaktadır.

2) **Bağlı ortaklar** ; Yoktur.

3) **İştirakler** ; Yoktur.

**11- Stoklar ve diğer bilanço kalemlerinde uygulanan değerlendirme, envanter ve amortisman ayırma yöntemleri, 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 :**

**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 daire 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 üzerinden gösterilmektedir.

Ayrıca Şirketin taşeron firmalara yaptırmakta olduğu ve tamamlanmamış olan 1.482.878 TL tutarındaki villalar ile 28.077 TL tutarındaki taşeronlar tarafından kullanılmak üzere Şirket tarafından muhafaza edilen hammadde stokları ilişikteki mali tablolarda Emtia Hesabı'na dahil edilmiştir.

**b) Menkul Kıymetler:** Menkul kıymetler, maliyet bedeli artı vadelerinde elde edilecek gelirin sözkonusu 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 31 Aralık 1996 tarihine kadar maliyet bedelleri üzerinden, daha sonraki yıllarda ise yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden amortisman tabi tutmaktadır. 30 Eylül 2002 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarda ise (binalar hariç) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri XI, 3 No.lu tebliğine göre 2002 yılı için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranını (% 42.47) dikkate almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden, binaları ise tarihi maliyet bedelleri üzerinden normal amortisman metoduna göre vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortisman 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, 30 Eylül 2002 tarihi itibarıyla vergi mevzuatındaki değişiklikler gözönüne alınarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri XI, 3 No.lu tebliğine göre 2002 yılı için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranını (% 42.47) dikkate

almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortismanına tabi tutmaktadır. Yeniden değerlendirme farkları öz sermayeye ilave edilmektedir.

- 12- **Tebliğin 1 nolu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi :**  
Yoktur.
- 13- **Tebliğin 2 nolu ekinde belirtilen şarta bağlı zararlar ile her türlü şarta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (işletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek hukuki ihtilafların mahiyetleri bu bölümde açıklanır.) :**  
Yoktur.
- 14- **İşletmenin gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri:**  
Yoktur.
- 15- **Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek veya teminat tutarları:**  
Şirket'in Stoklar Hesabı'nda gösterilen bir adet konut ile ilgili olarak İSKİ lehine toplam 352 m<sup>2</sup>'lik kısmı için irtifak hakkı vardır.  
Büyükkçekmece 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 bulunmaktadır.  
Şirket'in Stoklar Hesabı'nda gösterilen Karaköy İş Merkezi'nin ½ hissesi ile ilgili olarak Nelly Rose isimli şahıs lehine kayıtlı hayat ile irat şerhi bulunmaktadır.
- 16- **Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı :**  
Şirket'in aktif değerler üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.797.953 TL'dir. Ayrıca Alkent İstanbul 2000 Büyükkçekmece Projesi kapsamındaki 98 adet konut için yüklenici firma tarafından yaptırılan sigorta tutarı 51.520.906 TL'dir.
- 17- **Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı :**  
Şirket'in 30 Eylül 2002 itibarıyla alacakları için almış olduğu teminatların tutarı aşağıdaki gibidir ;
- | Teminat Türü       | Tutarı TL |
|--------------------|-----------|
| -----              | -----     |
| Teminat Senetleri  | 1.090.701 |
| Teminat Mektupları | 1.534.271 |
| Alınan İpotek      | 5.581.146 |
|                    | -----     |
|                    | 8.206.118 |
|                    | =====     |
- 18- **Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı :** 3.375 TL 'dir.
- 19- **Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar :**  
Yoktur.
- 20- **Bilançoda maliyet bedeli 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 :**  
Yoktur.
- 21- **Menkul kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıklar tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar :**  
Yoktur.

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

a) **Kısa Vadeli Diğer Borçlar:** Kısa Vadeli Diğer Borçlar Hesabı'nın 855.120 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 :**

	30.09.2002
Menkul Kıymet Satış Karı	52.848
Kambiyo Karları	29.171.880
Reeskont Faiz Gelirleri	2.400
Faturalanan Yemek Bedeli	29.624
Diğer	112.190
	29.368.942

**c) Faaliyetle İlgili Diğer Giderler ve Zararlar :**

	30.09.2002
Menkul Kıymet Stopaj ve Fon Gideri	640.323
Kambiyo Zararları	16.083.617
Reeskont Giderleri	107.600
Faturalanan Yemek Maliyeti	19.390
Diğer	109.471
	16.960.401

d) **Diğer Satışlar :** Dönem içinde gerçekleştirilen 216.099 TL tutarındaki diğer satışlardan; 150.930 TL Şirket'in Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne Ankara/Çankaya'da bulunan binası ve Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis ve İşletme A.Ş.'ne İstanbul/Şişhane İş Merkezi binası için düzenlemiş olduğu kira faturalarından, 65.169 TL ise müşteriden alınan vade farkı faturasından 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 :**

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**26- İşletme ile dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisine sahip iştirakler ve bağlı ortaklıkların dökümü, iştirakler ve bağlı ortaklıklar hesabında 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, Kurulumuz standartlarına göre hazırlanıp hazırlanmadığı, bağımsız denetime tabi tutulup tutulmadığı ve bağımsız denetim raporunun olumlu, olumsuz ve şartlı olmak üzere hangi türde düzenlendiği :**

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sayfa No: 5

İştirak	İştirak Oranı	Tutarı TL
----- Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	----- -	----- 68

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. 'nin 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem karı 10.300.589 TL, net dönem karı ise 7.918.399 TL' dir. Söz konusu mali tablolar Sermaye Piyasası Kurulu standartlarına uygun hazırlanmamış olup, bağımsız denetime tabi tutulmamıştır.

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

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

**29- Duran varlıklarda son üç yılda yapılan yeniden değerlendirme tutarları :**

Yıl	Yeniden Değerleme TL
-----	-----
2000	275.040
2001	424.525
2002	582.846

**30- Yabancı paralarla temsil edilen ve kur garantisi olmayan alacak ve borçlar ile aktifte mevcut yabancı paraların ayrı ayrı tutarları ve TL'na dönüştürülme kurları :**

30.09.2002				
Döviz Cinsi	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı	
<u>Bankalar</u>	USD	63.373.053	1.648.669	104.481.188
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>				
Alacak senetleri	USD	211.478	1.648.669	348.657
<u>Ticari Borçlar</u>				
Alınan depozito ve teminatlar	USD	51.959	1.648.669	85.663

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

**32- Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı :**

	30.09.2002
-----	-----
Yönetici	3
İdari Personel	21
-----	-----
	24
=====	=====

(Yetkili İmza / Kaşe)

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

- a) 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlandığı 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 fonlara ilişkin tutarları indirim konusu yapamamaktadır. Söz konusu kapsamda, 30 Eylül 2002 tarihli gelir tablolarında faiz gelirleri ile menkul kıymet satış karları brüt tutarları üzerinden gösterilmiş buna mukabil katılan vergi, stopaj ve fon 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 ili Büyükçekmece ilçesinde 283.818 m1 büyüklüğünde bir arsaya sahibinden bedelsiz olarak devralmıştır. Şirket, bu arsaya karşılık olarak arsa sahibine satış hasılatından (7.500 TL'nden 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 yansıtılmıştır. 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 793.279 TL olmak üzere gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan toplam 3.265.873 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 1.823.378 TL'nı da ilişikteki mali tablolarda Stoklar Hesabı içerisindeki "Emtia" Hesabı'na dahil etmiştir. 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) 30 Eylül.2002 tarihi itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'den alınan ekspertiz raporlarına göre son değerleri (KDV hariç) aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün Tanımı	Niteliği	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Rapor Tarihi
<b>Arsalar</b>			
İzmir Güzelbahçe	120.542 m <sup>2</sup>	3.000.000	04.01.2002
Büyükçekmece Eskice Köyü	1.058.738 m <sup>2</sup>	13.185.000	31.12.2001
<b>Binalar-Konutlar</b>			
İstanbul Şişhane İş Merkezi	730 m <sup>2</sup>	676.000	28.12.2001
İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.730 m <sup>2</sup>	700.000	28.12.2001
Ankara Çankaya İş Merkezi	1.887 m <sup>2</sup>	1.322.030	27.12.2001
Alkent İstanbul 2000	1 adet daire	75.000	04.01.2002
Büyükçekmece			
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>			
Büyükçekmece Eskice Köyü	90 adet villa	63.975.000	31.12.2001
Alkent İstanbul 2000	98-92=6 adet villa	3.035.785	04.01.2002
Büyükçekmece			
Alkent İstanbul 2000	1 adet villa	590.000	04.01.2002
Büyükçekmece			



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sayfa No: 7

- e) Sermaye Piyasası Kurulu'nun seri VI, Tebliğ no 11'in 30. maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın portföyünde Sermaye Piyasası araçları hariç olmak üzere en az 3 adet gayrimenkul ve/veya gayrimenkul projesi bulunmalı ve herbirinin portföydeki ağırlığı % 10'dan aşağı olmamalıdır. Şirket'in 30 Haziran 2002 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	30.09.2002 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
-----	-----	-----
Arsalar	16.185.000	%74.38
Binalar	2.773.030	% 12.75
Gayrimenkul projeleri	2.800.643	% 12.87
	-----	-----
	21.758.673	% 100,00
	=====	=====