

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALGYO

GENEL KURUL'A SUNULACAK
AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)

Bağımsız Denetim'den

	Geçmiş 31.12.2002	Geçmiş 31.12.2001
I. DÖNEN VARLIKLAR	108.276.824	134.604.158
A. Hazır Değerler	105.585.447	89.923.104
1. Kasa	392	311
2. Bankalar	105.584.789	89.922.501
3. Diğer Hazır Değerler	266	292
B. Menkul Kıymetler	238.698	87.358
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	238.698	87.358
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş.(-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	1.069.096	4.755.126
1. Alıcılar	5.871	48.006
2. Alacak Senetleri	1.085.792	4.706.354
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	1.079	3.166
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	(23.646)	(2.400)
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	8.208	5.534
1. Ortaklardan Alacaklar	7.703	79
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	505	5.455
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
E. Stoklar	1.359.744	35.137.985
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	1.200.287	34.809.410
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
8. Verilen Sipariş Avansları	159.457	328.575
F. Diğer Dönen Varlıklar	15.631	4.695.051
II. DURAN VARLIKLAR	2.234.344	1.739.959
A. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	0	336.090
1. Alıcılar	0	0
2. Alacak Senetleri	0	336.090
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	337	60
1. Bağlı Menkul Kıymetler	0	0
2. Bağlı Menkul Kıy.Değ.Düş.Karşılığı (-)	0	0
3. İştirakler	359	90
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	(22)	(30)
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	2.196.511	1.372.371
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	83.027	52.218
3. Binalar	2.012.644	1.245.340
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	1.751	942
5. Taahhüt Araç ve Gereçleri	0	0
6. Döşeme ve Demirbaşlar	73.759	2.919
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	277.219	174.351
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(251.889)	(103.399)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0
10. Verilen Sipariş Avansları	0	0
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.308	31.438
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	0	99
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.308	31.339
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	188	0
AKTİF TOPLAMI	110.511.168	136.344.117

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALGYO

GENEL KURUL'A SUNULACAK
AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)

	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
	31.12.2002	31.12.2001
I. KISA VADELİ BORÇLAR	1.314.716	45.769.321
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	103.727	2.936.598
1. Satıcılar	35.192	1.829.885
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	68.535	1.106.713
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	577.748	2.076.914
1. Ortaklara Borçlar	1.319	18.567
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	206.135	57.219
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	370.294	2.001.128
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	628.933	40.747.060
E. Borç ve Gider Karşılıkları	4.308	8.749
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	4.308	8.749
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	50.327	21.071
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	50.327	21.071
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	50.327	21.071
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	109.146.125	90.553.725
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	1.541.898	713.690
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	1.541.834	713.646
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	64	44
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	0	0
E. Yedekler	84.613.295	47.141.187
1. Yasal Yedekler	791.508	651.702
2. Statü Yedekleri	0	0
3. Özel Yedekler	0	0
4. Olağanüstü Yedek	83.821.769	46.489.467
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	18.477.192	38.185.108
G. Dönem Zararı (-)	0	0
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
1. Yıllı Zararı	0	0
2. Yıllı Zararı	0	0
PASİF TOPLAMI	110.511.168	136.344.117

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 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 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 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	31.12.2002		31.12.2001	
	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:

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla,

a) Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde A grubu paylar 4 aday gösterme hakkına sahiptir.

b) Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde B grubu paylar 3 aday gösterme hakkına sahiptir.

4. Kayıtlı sermayeli ortaklıklarda kayıtlı sermaye tutarı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tutarı 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla 20.000.000 TL'dir.

5. Yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları:

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla yıl içinde yapılan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla,

Artırım Tarihi	Artırım Tutarı	2000 Yılı Kar Dağıtımından	Devir Suretiyle Birleşme
25.06.2001	375.000	375.000	--
31.07.2001	65.000	--	65.000

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

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 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 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetleri yoktur.

8. Cari dönemde duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2002	31.12.2001
a) Satın alınan, imal ve inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti	102.271	199.112
b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti	--	2.762
c) Cari dönemde yeniden değerlendirme değer artışları	809.699	424.525
- Varlık maliyetlerinde (+)	870.357	443.214
- Birikmiş amortismanlarda (-)	(60.658)	(18.689)

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

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indirimi yoktur.

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

	31.12.2002				31.12.2001			
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	--	--	--	108	--	--	--	--
Alsim Alarko Sanayi Tes. ve Tic. A.Ş.	5.580	2.928	--	--	20.611	--	--	18.541
Alarko Carrier Sanayi ve Tic. A.Ş.	--	--	--	1.128	--	79	--	--
Attaş AlarkoTuristik Tes. A.Ş.	--	4.775	--	--	--	--	--	--
	5.580	7.703	--	1.236	20.611	79	--	18.541

31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla ilişikteki mali tablolarda Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'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.

31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla ilişikteki mali tablolarda Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'den olan 20.611 TL tutarındaki alacak ticari nitelikte olduğundan Verilen Sipariş Avansları Hesabı'nda gösterilmiştir. Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 26 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 dönemselik 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 yaptırmakta olduğu ve tamamlanmamış olan 177.140 TL tutarındaki villa ilişikteki mali tablolarda Emtia Hesabı'na dahil edilmiştir.

(2001 yılı tamamlanmamış villalar bakiyesi 23.111.863 TL ve taşeronlar tarafından kullanılmak üzere Şirket tarafından muhafaza edilen hammadde stokları bakiyesi ise 136.842 TL'dir.)

- b) **Menkul Kıymetler:** Menkul kıymetler, maliyet bedeli artı vadelerinde elde edilecek gelirin sözü 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) 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla hazırlanan mali tablolarda Maliye Bakanlığı'nın 2002 ve 2001 yılları için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranlarını (2002 - % 59; 2001 - % 53,2) dikkate almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarları 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 vergi mevzuatındaki değişiklikler gözönüne alınarak Maliye Bakanlığı'nın 2002 ve 2001 yılları için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranlarını (2002 - % 59; 2001 - % 53,2) dikkate almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortisman 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 çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmektedir.
- g) Alacak Reeskontu: İlişikteki mali tablolarda yer alan alacak senetleri, avans niteliğinde olanlar hariç olmak üzere, 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla reeskont işlemine tabi tutulmuştur.

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 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.

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

01 Ocak 2003 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kıdem tazminatı tavanı çalışılan her tam yıl için 1.324 TL'ye yükselmiştir.

01 Ocak 2002 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kıdem tazminatı tavanı çalışılan her tam yıl için 1.076 TL'ye yükselmiştir.

13. Tebliğ'in 2 No.lu ekinde belirtilen şartta bağlı zararlar ile her türlü şartta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (işletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek hukuki ihtilafların mahiyetleri):

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla yoktur.

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

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 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:

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla Şirket'in Büyükçekmece 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 2002 ve 31 Aralık 2001 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.

31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla Şirket'in Stoklar Hesabı'nda gösterilen iki adet konut ile ilgili olarak İSKİ lehine toplam 1.380 m²'lik kısmı için irtifak hakkı vardır.

16. Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

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 Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. tarafından 350.000 ABD Doları (tam) karşılığı 572.075 TL üzerinden sigortalanmıştır.

31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla Şirket'in aktif değerleri üzerindeki toplam sigorta teminatı 1.399.003 TL'dir.

Ayrıca, Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Gayrimenkul Projesi kapsamındaki 98 adet konut için arsa payları dahil olmak üzere ekspertiz değeri 38.822.368 TL (dipnot 33-f) olarak tespit edilmiştir. Söz konusu konut inşaat yapım sözleşmesine istinaden yüklenici sıfatıyla Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. tarafından 31.250.000 ABD Doları (tam) karşılığı 44.986.469 TL üzerinden sigortalanmıştır.

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

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla alınan teminat senetleri, teminat mektupları ve ipoteklerin toplam tutarı sırasıyla 4.886.823 TL ve 10.332.795 TL olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2002	31.12.2001
Teminat Senetleri	958.103	2.523.968
Teminat Mektupları	288.871	2.556.681
Alınan İpotekler	3.639.849	5.252.146
	4.886.823	10.332.795

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla pasifte yer almayan taahhütleri bulunmamaktadır.

19. Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar:

Şirket'in banka hesaplarında 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla bloke mevduat mevcut değildir.

Şirket'in 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla 105.583.869 TL tutarında vadeli mevduatı bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla 89.914.166 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 menkul kıymetleri ve finansal duran varlıkları içerisinde 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla 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 2002 ve 31 Aralık 2001 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 366.542 TL (2001 – 1.995.325 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:

	31.12.2002	31.12.2001
Kambiyo Karları	37.650.013	28.770.836
Menkul Kıymet Satış Karları	85.313	8.544.869
Reeskont Faiz Gelirleri	2.400	18.236
Faturalanan Yemek Bedeli	29.624	427.291
Diğer	134.344	71.562
	-----	-----
	37.901.694	37.832.794
	=====	=====

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

	31.12.2002	31.12.2001
Kambiyo Zararları	25.452.794	19.953.171
Menkul Kıymet Stopaj ve Fon Payı (dipnot 33-b)	812.391	6.411.693
Reeskont Gideri	23.646	2.400
Faturalanan Yemek Maliyeti	23.699	338.745
Diğer	142.143	69.536
	26.454.673	26.775.545

d) Diğer Satışlar: Dönem içinde gerçekleştirilen 358.208 TL (31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla 195.320 TL) tutarındaki diğer satışların, 206.686 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne Ankara/Çankaya'da bulunan binası ile Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.'ne İstanbul/Şişhane'de bulunan İş Merkezi binası için düzenlemiş olduğu kira faturalarından ve müşterilere düzenlenmiş olan 151.522 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 toplamı:

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla personelden alacaklar ve borçlar bilanço aktif toplamının % 1'ini aşmamaktadır.

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

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 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 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 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:

İştirak	İştirak Oranı	Tutar	
		31.12.2002	31.12.2001
Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	--	337	60

Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'nin 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem karı 4.332.251 TL'dir.

Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'nin 31 Aralık 2001 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem karı 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 Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'den elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları 31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 tarihleri itibarıyla sırasıyla 270 TL ve 30 TL'dir.

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

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 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
2000	275.040
2001	424.525
2002	809.699

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:

	31.12.2002				31.12.2001		
	Döviz Cinsi	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı
<u>Bankalar</u>	USD	63.892.392	1.634.501	104.432.178	61.259.329	1.439.567	88.186.908
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>							
Alacak Senetleri	USD	198.756	1.634.501	324.867	3.269.284	1.439.567	4.706.354
<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>							
Alacak Senetleri	USD	--	--	--	233.466	1.439.567	336.090
<u>Diğer Kısa Vadeli Alacaklar</u>							
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	USD	--	--	--	3.150	1.439.567	4.535
<u>Ticari Borçlar</u>							
Alınan Depozito ve Teminatlar	USD	30.733	1.634.501	50.233	604.112	1.439.567	869.659
<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>							
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	USD	--	--	--	290	1.439.567	417

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

31 Aralık 2002 ve 31 Aralık 2001 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:

	31.12.2002	31.12.2001
Yönetici	3	3
İdari Personel	21	21
	24	24

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

31 Aralık 2002

- 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 fon paylarına ilişkin tutarları indirim konusu yapamamaktadır. 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 karşılık olarak arsa sahibine satış hasılatından (7.500 TL'ndan 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 yansıtılmıştır. 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)'ni da 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 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.

31 Aralık 2001

- 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 yapamamaktadır. Söz konusu kapsamda, 31 Aralık 2001 ve 31 Aralık 2000 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'ndan 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 yansıtılmıştır. Bu proje ile ilgili olarak 2000 yılı sonuna kadar gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan 2.756.308 TL ilişikteki mali tablolarda Kısa Vadeli Diğer Borçlar Hesabı'na alacak, Uzun Vadeli Alınan Sipariş Avansları Hesabı'na borç kaydedilmiştir. Cari dönem içinde Uzun Vadeli Sipariş Avansları Hesabı sıfırlanmış ve sıfırlandığı tarihten itibaren gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan 2.472.594 TL ilişikteki mali tablolarda Kısa Vadeli Borçlar Hesabı'na alacak, Emtia Hesabı'na borç kaydedilmiştir. Ayrıca, arsa sahibine satılacak olan 3 adet villaya ilişkin olarak da Kısa Vadeli Diğer Borçlar Hesabı'na 1.389.879 TL borç, Kısa Vadeli Alınan Sipariş Avansları Hesabı'na alacak kaydı yapılmıştır.

Ayrıca Şirket, cari dönemde bu proje ile ilgili olarak aktifleştirdiği masrafların toplam tutarı olan 21.146.056 TL (2000 - 7.218.220 TL)'ni 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 reklam giderlerini ve proje maliyeti ile ilgili kur farklarını temsil etmektedir.

- d) Şirket'in 2000 yılı karından dağıtılmasına karar verilen 375.000 TL ve Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin bütün aktif ve pasiflerinin aynen devralınmasına ilişkin birleşmeden kaynaklanan 65.000 TL olmak üzere toplam 440.000 TL sermaye artışı 7 Haziran 2001 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO 28/719 numaralı belgesi ile kurul kaydına alınmış, 11 Temmuz 2001 tarih ve 409 sayılı iznine istinaden 31 Temmuz 2001 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilmiştir.
- e) Şirket, cari dönemde 1999 yılı karından dağıtılmasına karar verilen 375.000 TL'nin 374.974 TL tutarındaki kısmını dağıtmıştır. Bakiye kalan 26 TL ilişikteki mali tablolarda Ortaklara Borçlar Hesabı'nda yer almaktadır.
- f) 31 Aralık 2001 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	3.000.000	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	2 Adet Daire	150.000	04.01.2002
Gayrimenkul Projeleri			
Büyükçekmece Eskice Köyü	90 Adet Villa	63.975.000	31.12.2001
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece	94 Adet Villa	38.822.368	04.01.2002
Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece	2 Adet Villa	1.130.000	04.01.2002

Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece gayrimenkul projesi ile ilgili olarak, proje kapsamındaki 94 adet villanın 31 Aralık 2000 tarihi itibarıyla 79 adedine ilişkin satış sözleşmeleri yapılmış olup, cari dönemde bu satış sözleşmelerinden 4 adedi iptal edilmiş dolayısıyla 31 Aralık 2000 tarihi itibarıyla satış sözleşmeleri yapılmış villa adedi 75 olmuştur. Buna ek olarak cari dönemde de 9 adet olmak üzere toplam 84 adet satış sözleşmesi yapılmıştır. Ekspertiz raporu 4 Ocak 2002 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olduğundan ilgili rapor 10 adet konutu kapsamaktadır. Ancak, satış sözleşmesi yapıldığı halde fiili olarak satışı gerçekleşmemiş konutlar halen Şirket'in aktifinde olduğundan yukarıdaki tabloda tüm konutların ekspertiz değerleri gösterilmiştir.

- g) 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 2001 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	31 Aralık 2001 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
Arsalar	12.865.000	% 26,14
Binalar	1.734.833	% 3,53
Gayrimenkul Projeleri	34.608.880	% 70,33
	49.208.713	% 100,00

Devam etmekte olan Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Projesi'nin portföy değeri devalüasyonun da etkisiyle normalin üstünde artmakta olup, diğer projelerin (arsalar ve binalar) portföy değerleri yılbaşı ekspertiz değerleri olarak sabit kaldığından, bu projelerin portföy içindeki oranları azalmaktadır.