

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmemiş 30.09.2003	Geçmemiş 30.09.2002
I. DÖNEN VARLIKLAR	105.398.475	111.252.486
A. Hazır Değerler	71.690.960	105.899.632
1. Kasa	323	795
2. Bankalar	71.690.381	105.898.565
3. Diğer Hazır Değerler	256	272
B. Menkul Kıymetler	19.874.083	241.710
1. Hisse Senetleri	0	0
2. Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	0	0
3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	9.901.370	0
4. Diğer Menkul Kıymetler	9.972.713	241.710
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş.(-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	158.271	1.748.078
1. Alıcılar	4.130	34.221
2. Alacak Senetleri	153.599	1.819.779
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	542	1.678
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	(107.600)
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	33.616	9.877
1. Ortaklardan Alacaklar	33.616	9.854
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	0	23
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
E. Stoklar	13.607.208	3.297.812
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	13.447.751	3.138.355
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
8. Verilen Sipariş Avansları	159.457	159.457
F. Diğer Dönen Varlıklar	34.337	55.377
II. DURAN VARLIKLAR	3.684.817	2.024.181
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	2.666.059	1.987.565
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	102.704	74.395
3. Binalar	2.518.234	1.797.549
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	2.163	1.597
5. Taşıt Araç ve Gereçleri	0	0
6. Döşeme ve Demirbaşlar	90.237	73.371
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	342.918	248.398
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(390.197)	(207.745)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0
10. Verilen Sipariş Avansları	0	0
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	34.620	36.323
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	0	49
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	34.620	36.274
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	75	225
AKTİF TOPLAMI	109.083.292	113.276.667

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmemiş 30.09.2003	Geçmemiş 30.09.2002
I. KISA VADELİ BORÇLAR	2.731.579	4.455.910
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	2.624.195	167.342
1. Satıcılar	2.605.430	44.100
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	25.061	123.242
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	(6.296)	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	72.864	1.038.011
1. Ortaklara Borçlar	3.469	1.034
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	66.536	179.407
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	2.859	857.570
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	30.195	3.248.907
E. Borç ve Gider Karşılıkları	4.325	1.650
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	4.325	1.650
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	46.155	48.776
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	46.155	48.776
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	46.155	48.776
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	106.305.558	108.771.981
A. Sermaye	3.565.000	3.565.000
B. Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
C. Emisyon Primi	948.740	948.740
D. Yeniden Değerleme Değer Artışı	2.071.336	1.309.843
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	2.071.249	1.309.799
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	87	44
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	0	0
E. Yedekler	102.377.488	84.613.296
1. Yasal Yedekler	844.983	791.508
2. Statü Yedekleri	0	0
3. Özel Yedekler	0	0
4. Olağanüstü Yedek	101.532.487	83.821.770
5. Maliyet Artış Fonu	18	18
6. Serm.Eklenecek İst.His.ve Gayr.Satış Kazançları	0	0
7. Geçmiş Yıl Karı	0	0
F. Net Dönem Karı	0	18.335.102
G. Dönem Zararı (-)	(2.657.006)	0
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
1. Yılı Zararı	0	0
2. Yılı Zararı	0	0
PASİF TOPLAMI	109.083.292	113.276.667

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe 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 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 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	Pay Tutarı TL
	-----	-----
Alsim 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 :

Şirketin 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 : 28.593 TL

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

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : 520.573 TL

- Varlık maliyetlerinde (+) : 579.265 TL

- Birikmiş amortismanlarda (-) : 58.692 TL

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 2

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 ;**

	Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	3.612	33.616	--	--
Ataş AlarkoTuristik Tesisleri A.Ş.	--	--	--	3.231
Alarko Holding A.Ş.	--	--	--	99
	3.612	33.616	--	3.330

Ayrıca, Şirketin sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına henüz ödenmemiş 139 TL tutarında temettü borcu bulunmaktadır.

2) **Bağlı ortaklar ;** Yoktur.

3) **İştirakler ;** Yoktur.

11- **Stoklar ve diğer bilanço kalemlerinde uygulanan değerleme, 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 konut için Şirketin Alsim ile imzalamış olduğu sözleşmeye istinaden verilen sipariş avanslarından, satılmak üzere alınan arsa ve binalardan oluşmaktadır.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 3

d) **Maddi Duran Varlıklar:** Şirket, maddi duran varlıklarını (binalar hariç) 30 Eylül 2003 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarında Maliye Bakanlığı'nın 2003 yılı dokuz aylık dönemi için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranını (23,7) 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 tablolarında ise vergi mevzuatındaki değişiklikler göz önüne alınarak Maliye Bakanlığı'nın 2003 yılı dokuz aylık dönemi için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranını (23,7) dikkate almak suretiyle yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortismanına tabi tutmaktadır. Yeniden değerlendirme farkları özsermayeye ilave edilmektedir.

12- Tebliğin 1 no.lu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi :

Yoktur.

13- Tebliğin 2 no.lu ekinde belirtilen şartla bağlı zararlar ile her türlü şartla 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 :

Şirketin Stoklar Hesabı'nda gösterilen 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.

Şirketin Stoklar Hesabı'nda gösterilen Karaköy İş Merkezi'nin ½ hissesi ile ilgili olarak Nelly Rose isimli şahıs lehine kaydı hayat ile irat şerhi bulunmaktadır.

16- Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı :

Şirketin aktif değerler üzerindeki toplam sigorta tutarı 3.092.994 TL'dir.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 4

Şirketin 30 Eylül 2003 itibarıyla alacakları için almış olduğu teminatların tutarı aşağıdaki gibidir;

Teminat Türü	Tutarı TL
-----	-----
Teminat Senetleri	864.570
Teminat Mektupları	2.375
Alınan İpotek	149.500

	1.016.445
	=====

18- Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı : 4.388 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 :

Şirketin sahip olduğu Alarko Holding A.Ş. hisse senetlerinin maliyet bedeli 983.605 TL olup, borsa rayiçi ile hesaplanmış değeri ise 1.202.302 TL'dir. Söz konusu şirketin 30 Eylül 2003 tarihinden önceki 5 işgünü İMKB ağırlıklı ortalama fiyatlarının ortalaması 23.824 (tam) TL'dir.

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

a) Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar :

	30.09.2003

Menkul Kıymet Satış Karları	566.400
Kambiyo Karları	14.260.830
Reeskont Faiz Gelirleri	29.942
Diğer Gelir ve Karlar	41.652

	14.898.824
	=====

b) Faaliyetle İlgili Diğer Giderler ve Zararlar :

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 5

	30.09.2003
Komisyon Giderleri	1.033
Kambiyo Zararları	22.593.243
Menkul Kıymet Stopaj ve Fon Payı (dipnot 33-b)	795.634
Kapanmış İnşaat Giderleri	978.962
Diğer Gider ve Zararlar	46.839
	24.415.711

d) Diğer Satışlar : Dönem içinde gerçekleştirilen 234.564 TL tutarındaki diğer satışlardan; 158.277 TL Şirketin Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye Ankara/Çankaya'da bulunan binası ve Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis ve İşletme A.Ş.'ye İstanbul/Şişhane İş Merkezi binası için düzenlemiş olduğu kira faturalarından, 76.287 TL ise müşterilerden alınan 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 toplamaları :**
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 toplamalar 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 :**

İştirak	İştirak Oranı	Tutar

Alarko Holding A.Ş.	0,00	983.605
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	0,00	458
		984.063

Alarko Holding A.Ş.'nin 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla düzenlenen mali tablolarında yer alan dönem karı 8.049.961 TL'dir. Söz konusu mali tablolar 30 Haziran 2003 tarihi itibarıyla

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 6

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'dir. Söz konusu mali tablolar 31 Aralık 2002 tarihi 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 tutarı 30 Eylül 2003 tarihi itibarıyla 120 TL'dir.

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

Yoktur.

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

Yıl	Yeniden Değerleme
-----	-----
2001	424.525
2002	809.699
2003	520.573

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 :

	Döviz Cinsi	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı
	-----	-----	-----	-----
	-			-
<u>Bankalar</u>	USD	2.002.040,13	1.376.707	2.756.223
	EURO	39.925.589,40	1.571.236	62.732.523
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>				
Alacak Senetleri	USD	111.570,16	1.376.707	153.599
<u>Ticari Borçlar</u>				
Alınan Depozito ve Teminatlar	USD	10.190,00	1.376.707	14.090

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 :

30.09.2003

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 7

Yönetici	3
İdari Personel	15
	18

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 2003 tarihli gelir tablolarında faiz gelirleri ile menkul kıymet satış karları brüt tutarları üzerinden gösterilmiş buna mukabil katlanılan 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 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 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, 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 969.962 TL'nin; geçmiş dönemlerde teslim edilen villalara isabet eden 957.369 TL'sini Kapanmış İnşaat Giderleri Hesabı'na yansıtarak gider kaydetmiş, 12.594 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

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

Sayfa No: 8

- c) 30 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Şirketin 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
---	-	--	-
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
Maslak Arsası	19.200 m ²	19.200.000	28.01.2003
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	735.000	07.01.2003

- e) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VI, Tebliğ No.11'in 30. maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere en az 3 farklı gayrimenkul ve/veya gayrimenkul projesi bulunmalı ve her birinin portföydeki ağırlığı % 10'dan aşağı olmamalıdır. Şirketin 30 Eylül 2003 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	30 Eylül 2003 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
---	---	---
Arsalar	34.446.081	% 89,97
Binalar	3.000.000	% 7,84
Gayrimenkul Projeleri	838.457	% 2,19
	---	---
	38.284.538	% 100,00

Alkent İstanbul 2000 Büyükçekmece Projesi kapsamındaki 98 konutluk projenin teslimlerinin 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.