

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALGYO

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmemiş 31.03.2003	Geçmemiş 31.03.2002
I. DÖNEN VARLIKLAR	112.582.996	116.941.839
A. Hazır Değerler	110.412.079	84.692.941
1. Kasa	551	377
2. Bankalar	110.411.277	84.692.307
3. Diğer Hazır Değerler	251	257
B. Menkul Kıymetler	233.826	16.528
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	233.826	16.528
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş.(-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	451.297	2.249.382
1. Alıcılar	5.540	75.640
2. Alacak Senetleri	448.038	2.253.324
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	922	3.670
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	8	0
5. Alacak Reeskontu (-)	(3.211)	(83.252)
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	7.530	4.214
1. Ortaklardan Alacaklar	7.025	0
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	505	4.214
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
E. Stoklar	1.422.456	26.783.841
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	1.262.999	26.466.877
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
8. Verilen Sipariş Avansları	159.457	316.964
F. Diğer Dönen Varlıklar	55.808	3.194.933
II. DURAN VARLIKLAR	3.393.296	1.609.655
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	983.943	68
1. Bağlı Menkul Kıymetler	0	0
2. Bağlı Menkul Kıy.Değ.Düş.Karşılığı (-)	0	0
3. İştirakler	983.965	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	2.372.061	1.575.562
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	90.167	60.166
3. Binalar	2.195.884	1.441.779
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	1.900	1.083
5. Taşıt Araç ve Gereçleri	0	0
6. Döşeme ve Demirbaşlar	79.738	4.722
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	301.060	200.887
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(296.688)	(133.075)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0
10. Verilen Sipariş Avansları	0	0
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.142	34.025
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	0	83
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.142	33.942
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	150	0
AKTİF TOPLAMI	115.976.292	118.551.494

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALGYO

AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmemiş	Geçmemiş
	31.03.2003	31.03.2002
I. KISA VADELİ BORÇLAR	1.870.831	34.096.502
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 Faizler	0	0
4. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler	0	0
5. Diğer Finansal Borçlar	0	0
B. Ticari Borçlar	102.211	785.838
1. Satıcılar	43.661	263.161
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	58.550	522.677
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	411.612	1.104.393
1. Ortaklara Borçlar	911	11.487
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	47.209	114.304
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	363.492	978.602
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	628.244	31.487.830
E. Borç ve Gider Karşılıkları	728.764	718.441
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	728.764	718.441
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	58.236	32.897
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	58.236	32.897
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	58.236	32.897
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	114.047.225	84.422.095
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	1.734.006	927.334
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	1.733.942	927.290
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	64	44
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	0	0
E. Yedekler	102.377.487	84.613.295
1. Yasal Yedekler	844.983	791.508
2. Statü Yedekleri	0	0
3. Özel Yedekler	0	0
4. Olağanüstü Yedek	101.532.486	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	5.421.992	0
G. Dönem Zararı (-)	0	(5.632.274)
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
1. Yılı Zararı	0	0
2. Yılı Zararı	0	0
PASİF TOPLAMI	115.976.292	118.551.494

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 : 10.153 TL

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

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : 188.900 TL

- Varlık maliyetlerinde (+) : 210.197 TL

- Birikmiş amortismanlarda (-) : 21.297 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 ;

31.03.2003

	Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	4.715	2.071	--	762
Alarko Holding A.Ş.	--	179	--	52
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	13
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	--	4.775	--	--
	4.715	7.025	--	827

Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına henüz ödenmemiş 83 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 Şirket'in taşeron firmalara yaptırmakta olduğu ve tamamlanmamış olan 177.140 TL tutarındaki villa maliyeti ilişikteki mali tablolarda Emtia Hesabı'na dahil edilmiştir.

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) hazırlanan mali tablolarda Maliye Bakanlığı'nın 2003 yılı ilk üç ayı için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranını (%8.6) 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 yılı ilk üç ayı için belirlemiş olduğu yeniden değerlendirme oranını (%8.6) 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 :

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Mart 2003 tarihli toplantısında, San-Sal İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin maliki bulunduğu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı, 49 pafta, 384 ada, 5 parselde bulunan gayrimenkulün 192/242 hissesinin 13.200.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiş ve 30 Nisan 2003 tarihi itibarıyla tapu işlemleri tamamlanmıştır.

13- Tebliğin 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 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 :

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 kaydı hayat ile irat şerhi bulunmaktadır.

16- Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı :

Şirket'in aktif değerler üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.429.640 TL'dir. Ayrıca Alkent İstanbul 2000 Büyükkçekmece Projesi kapsamındaki 98 konuttan henüz teslim edilmeyen 1 adet konut için yaptırılan sigorta tutarı 597.875 TL'dir.

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

Şirket'in 31 Mart 2003 itibarıyla alacakları için almış olduğu teminatların tutarı aşağıdaki gibidir ;

Teminat Türü	Tutarı TL
-----	-----
Teminat Senetleri	1.074.617
Teminat Mektupları	94.874
Alınan İpotek	617.062
-----	-----
	1.786.553
	=====

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 :

Şirket'in sahip olduğu Alarko Holding A.Ş. hisse senetlerinin olup maliyet bedeli 983.605 TL, borsa rayici ile hesaplanmış değeri ise 883.650 TL'dir. Söz konusu şirketin 31 Mart 2003 tarihinden önceki 5 işgünü ağırlıklı ortalama fiyatlarının ortalaması 17.509,80 (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) **Kısa Vadeli Diğer Borçlar:** Kısa Vadeli Diğer Borçlar Hesabı'nın 360.305 TL tutarındaki kısmı bedelsiz olarak devralınan arsa için sahibi Ahmet Eken'e ödenecek olan satış hasılatının %20'lik bölümünden oluşmaktadır.

b) **Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar :**

	31.03.2003
Menkul Kıymet Satış Karı	21.429
Kambiyo Karları	10.257.847
Reeskont Faiz Gelirleri	23.646
Diğer	428
	10.303.350

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

	31.03.2003
Menkul Kıymet Stopaj ve Fon Giderleri	160.574
Kambiyo Zararları	5.229.378
Reeskont Giderleri	3.211
Kapanmış İnşaat Giderleri	381.319
Diğer	2.186
	5.776.668

d) **Diğer Satışlar :** Dönem içinde gerçekleştirilen 116.652 TL tutarındaki diğer satışlardan; 55.934 TL Şirket'in 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, 60.718 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 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
Alarko Holding A.Ş.	0.00314	983.605
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	0.00001	338
		983.943

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, net dönem karı ise 1.935.707 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
2001	424.525
2002	809.699
2003	188.900

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

31.03.2003

	Döviz Cinsi	Döviz Miktarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı
<u>Bankalar</u>	USD	40.137.066,65	1.708.213	68.562.659
	EURO	22.378.215,63	1.833.254	41.024.953
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>				
Alacak senetleri	USD	137.926	1.708.213	235.607
<u>Ticari Borçlar</u>				
Alınan depozito ve teminatlar	USD	29.175	1.708.213	49.837

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 :

	31.03.2003
Yönetici	3
İdari Personel	16
	19

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

(Yetkili İmza / Kaşe)

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, 31 Mart 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 İlçesinde 283.818 m1 büyüklüğünde bir arsayı 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, 2002 yılında 1.018.879 TL, cari dönemde ise 102.977 TL olmak üzere gerçekleşen tahsilatların % 20'sini oluşturan toplam 3.594.450 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 279.010 TL'nin; geçmiş dönemlerde teslim edilen villalara isabet eden 276.981 TL'sini Kapanmış İnşaat Maliyetleri Hesabı'na yansıtarak gider kaydetmiş, 2.029 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 faturalanmış oldukları tutarları ve yapılan çeşitli tanıtım ve reklam giderlerini temsil etmektedir.

- d) 31 Mart 2003 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
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 (*)	98-97=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 Mart 2003 tarihi itibarıyla 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 508.469 TL'dir.

- 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. Şirket'in 31 Mart 2003 tarihi itibarıyla gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ilişkin portföyü aşağıdaki gibidir:

Türü	31.03.2003 Portföy Değeri	Portföy İçindeki Ağırlığı
-----	-----	-----
Arsalar	17.830.000	% 81,91
Binalar	3.000.000	% 13,78
Gayrimenkul Projeleri	937.206	% 4,31
	-----	-----
	21.767.206	% 100,00
	=====	=====

98 konutluk projenin teslimleri, bir adet konut hariç 2002 yılında gerçekleştiğinden, gayrimenkul projelerinin toplam portföy içindeki ağırlığı azalmıştır. Hazırlıkları devam eden yeni projelere başlanıldığında gayrimenkul projelerinin toplam portföy değeri içindeki payı da artmış olacaktır.