

“NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’NİN SERMAYESİNİN 1.000.000.000.000.- TÜRK LİRASINDAN 5.000.000.000.000.- TÜRK LİRASINA ARTIRILMASI VE NAKİT KARŞILIĞI ARTIRILAN 4.000.000.000.000.- TÜRK LİRALIK SERMAYEYİ TEMSİL EDECEK HİSSE SENETLERİNİN 1.550.000.000.000.- TÜRK LİRALIK BÖLÜMÜNDE MEVCUT ORTAKLARA RÜÇHAN HAKLARININ KULLANDIRILIP KALAN 2.450.000.000.000.- TÜRK LİRALIK BÖLÜMÜN, MEVCUT ORTAKLARIN RÜÇHAN HAKLARININ KISITLANMASI SURETİYLE VE HALKA ARZ YOLUYLA SATIŞI İLE İLGİLİ İZAHNAMEDİR.”

BU SERMAYE ARTIRIMI NEDENİYLE ÇIKARILACAK HİSSE SENETLERİ SERMAYE PİYASASI KURULU’NCA 01/12/1999 TARİH VE GYO-16/1358 SAYI İLE KAYDA ALINMIŞTIR. ANCAK KAYDA ALINMA ORTAKLIĞIN VE HİSSE SENETLERİNİN KURUL VEYA KAMUCA TEKEFFÜLÜ ANLAMINA GELMEZ.

I. HİSSE SENETLERİ SATIŞA SUNULACAK NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAKKINDA BİLGİLER

A. TANITICI BİLGİLER

1. **Ticaret ünvanı** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. **Merkez ve şube adresleri** : **Merkez** : Nurol Maslak Plaza Büyükdere caddesi no : 69 Maslak / İst.
Tel : 0 212 286 80 00
Fax : 0 212 286 80 01
3. **Tescil tarihi, sicil numarası ve ticaret sicil memurluğu** : 03/09/1997, 375952 - 323534, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
4. **Süresi** : Süresiz
5. **Şirket Hakkında Bilgiler** :
 - 5.1. **Hukuki Durum:**

Şirket, 3 Eylül 1997 tarihinde, Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş., Nurettin Çarmıklı, Erol Çarmıklı, Mehmet Oğuz Çarmıklı, Eyüp Sabri Çarmıklı, Gürol Çarmıklı ve Oğuzhan Çarmıklı ‘nın iştirakleri ile gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkul ve buna dayalı sermaye piyasası araçları konularında faaliyetlerde bulunmak amacıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adı ile İstanbul’da kurulmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu 23/06/1998 tarihinde şirketin çıkarılmış sermayesinin 1.000.000.000.000 TL den 4.000.000.000.000.-TL arttırılarak 5.000.000.000.000.-TL’ye yükseltilmesine, ortakların artırılan sermayede % 155 oranında rüchan hakkı kullanmasına, rüchan haklarının kısıtlanması sonucunda artırılan 2.450.000.000.000.- TL’lik bölümün halka arz edilmesine karar verilmiştir.

5.2. Şirket Faaliyetleri ve Stratejiler :

Şirket, portföyünün mevcut durumu ve gelecekteki oluşumu itibariyle ağırlıklı olarak ticari gayrimenkullerden (alışveriş merkezleri, ofis binaları vb) ve konut projelerinden oluşmasını öngörmektedir. Özellikle lüks konut konusundaki potansiyelin değerlendirilmesi ticari öncelikler arasındadır.

Şirket, projelerinin bir bölümünün temelden satılması yöntemiyle kendi kendini finanse etmesini, kalan kısımlarının ise proje bitimine yakın pirimli fiyatlardan pazarlanmasını temel bir strateji olarak öngörmektedir.

Türkiye gayrimenkul üretim sektöründe temelden satış, pekçok inşaat ya da yatırım şirketi tarafından yaygın olarak kullanılan bir yöntemdir. Temelden satış genellikle bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılır. Yapılan sözleşmeye göre alıcı, inşaat şirketine bir peşinat öder ve inşaat süresi içerisinde bakiyesini taksitler halinde tamamlar. Gayrimenkul, inşaat bitirildiği zaman alıcıya fatura edilerek teslim edilir. Şirket, yatırım yapacağı ticari gayrimenkul projeleri için de benzer sözleşmeler yapacak ve bu sözleşmeler, teknik şartname, sabit teslim fiyatı, ödeme şartları ve teslim tarihini kapsayacaktır.

Şirket özellikle alışveriş ve iş merkezi projelerinde projenin bir kısmını ya da tamamını satmak yerine kiralayacaktır. Şirket halihazırda portföyünde mevcut bulunan alışveriş ve iş merkezlerinden Nurol Maslak Plaza ve Bodrum Oasis iş ve alışveriş merkezinin bir kısmını bulundurmaktadır. Bu gayrimenkuller uzun süreli kontratlar ve sabit kira artışlarıyla dolar bazında kiraya verilmiştir. Şirketin İzmir Çınarlıda sahibi olduğu iş merkezi ise en kısa zamanda kiraya verilecek ve sabit nakit akışına yeni bir katma değer sağlayacaktır.

Şirket yönetimi, halihazırda ham arsa yatırımları ile ilgilenmemekle birlikte, sözkonusu yatırımların Şirket Yönetimi tarafından cazip yatırım fırsatları olarak değerlendirilmesi durumunda, bu tip yatırım alternatifleri de dikkate alınabilecektir.

Bir yatırımcı olarak Şirket, yatırım riskinin dağıtılması açısından, alımlarını muhtelif projelere dağıtarak herhangi bir projedeki potansiyel riskin şirketi olumsuz etkilemesine imkan vermemeyi hedeflemiştir. Alım ve satım kontratlarının sabit fiyat bazında olması ve tümünün USD bazında gerçekleştirilmesi esas alınmıştır.

Şirket yapmış olduğu tüm yatırımlarda ve ileride girmeyi düşündüğü projelerde yatırımcıların menfaatleri doğrultusunda davranarak en düşük maliyete pazar şartlarına uygun olarak ulaşabilmeyi öngörmektedir.

5.3. Şirket Yatırımlarının Gerçekleştirildiği Bölgeler :

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bitmiş ve tamamı kiraya verilmiş mülklerinin yanısıra İstanbul Sarıyer Uskumruköy Villalarının 8 – 10 ay içerisinde, Çankaya Gazi Osman Paşa Konutlarının ise, proje safhası da dahil olmak üzere 24-36 ay içerisinde tamamlanmış olması planlanmaktadır. İzmir İş merkezi ise tamamlanmış durumdadır. İçerisindeki dekorasyon çalışmalarından sonra kiraya vermeye hazır duruma gelecektir. Satış Vaadi Sözleşmelerinde belirtilen şartlar ve yatırımlar çerçevesinde projeler titizlikle takip edilecektir. Şirket tüm bu yatırım stratejileri doğrultusunda, satışlar ve faaliyet karının oluşumunda devamlılık ve karlılık düzeyinde istikrar sağlamayı hedeflemektedir.

Şirket, yatırımlarını öncelikle İstanbul , Ankara, İzmir gibi Türkiye'nin büyük ve gelişmiş illeri ile Türkiye'nin en önemli turizm merkezi Bodrum'da yoğunlaştırmıştır. Bununla beraber Şirket Yönetimi, faaliyet alanını bu şehirlerle sınırlamayıp, Türkiye'nin diğer bölgelerinde meydana gelen ticari gayrimenkul talebine göre de yatırım alternatifleri oluşturarak değerlendirmeyi hedeflemektedir. Bundan sonraki yatırımların gerçekleştirileceği hedef yöreler arasında büyük şehirlerin yanı sıra, gelişmekte olan merkezler de yer alacaktır.

5.4. Şirket Likit Fonlarının Değerlendirilmesi :

Şirket likit fonlarını, SPK mevzuatına göre hazine bonoları, Türk Lirası mevduat ve döviz tevdiat hesapları ile

mevzuatın izin verdiği diğer yatırım araçlarında değerlendirecektir.

6. Mevcut Ortak sayısı:

Mevcut ortak sayısı :7

B. MEVCUT SERMAYE VE PAYLARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

1. Kayıtlı Sermaye Tavanı : TL 10,000,000,000,000 .-
2. Çıkarılmış sermaye : TL 1,000,000,000,000 .-
3. Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasında dağılımı :

Ortağın Ticaret Ünvanı / Adı Soyadı	Payın Türü	Toplam Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)	Her Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Tertip	A Grubu Hisse Adedi	B Grubu Hisse Adedi
NUROL İNŞAAT ve TİCARET A.Ş..	Nama	509.400.000.000	50,94	1.000	509.400.000	1	509.400.000	--
NURETTİN ÇARMIKLI	Nama	100.000.000	0,0001	1.000	100.000	1	100.000	--
EROL ÇARMIKLI	Nama	100.000.000	0,0001	1.000	100.000	1	100.000	--
M.ÖĞÜZ ÇARMIKLI	Nama	100.000.000	0,0001	1.000	100.000	1	100.000	--
E.SABRİ ÇARMIKLI	Nama	100.000.000	0,0001	1.000	100.000	1	100.000	--
GÜROL ÇARMIKLI	Nama	100.000.000	0,0001	1.000	100.000	1	100.000	--
OĞUZHAN ÇARMIKLI	Nama	100.000.000	0,0001	1.000	100.000	1	100.000	--
NUROL İNŞAAT ve TİCARET A.Ş.	Hamiline	490.000.000.000	49	1.000	490.000.000	1	--	490.000.000
TOPLAM		1.000.000.000.000	100,00		1.000.000.000		510.000.000	490.000.000

4. Tüzel Kişi Ortakların Ortaklık Yapıları

NUROL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.

Toplam Sermaye (TRL) 1.250.000.000.000 TL

	Pay Oranı	Sermaye
NURETTİN ÇARMIKLI	0,000332	415,000,000 TL
EROL ÇARMIKLI	0,000332	415,000,000 TL
M. ÖĞÜZ ÇARMIKLI	0,000332	415,000,000 TL
AYNUR TÜRKAN ÇARMIKLI	0,000068	85,000,000 TL
MÜJGAN SEVGİ KAYAALP	0,000068	85,000,000 TL
NUROL HOLDİNG A.Ş.	0,998868	1,248,585,000,000 TL
TOPLAM	100,00	1,250,000,000,000 TL

NUROL HOLDİNG A.Ş.					
ORTAK ADI SOYADI	HİSSE GRUBU	HİSSE ADEDİ	HİSSE TUTARI	PAY ORANI	
1 NURETTİN ÇARMIKLI	A	5.000	5.000.000.000	0,1429%	
2 EROL ÇARMIKLI	B	5.000	5.000.000.000	0,1429%	
3 M.OĞUZ ÇARMIKLI	C	5.000	5.000.000.000	0,1429%	
4 E.SABRİ ÇARMIKLI	D	300	300.000.000	0,0086%	
5 GAYE ÇARMIKLI	D	300	300.000.000	0,0086%	
6 GÜROL ÇARMIKLI	D	200	200.000.000	0,0057%	
7 GÜRHAN ÇARMIKLI	D	200	200.000.000	0,0057%	
8 GÖZDE ÇARMIKLI	D	200	200.000.000	0,0057%	
9 EDA ÇARMIKLI	D	200	200.000.000	0,0057%	
10 CEYDA ÇARMIKLI	D	200	200.000.000	0,0057%	
11 OĞUZHAN ÇARMIKLI	D	200	200.000.000	0,0057%	
12 A.TÜRKAN ÇARMIKLI	D	116	116.000.000	0,0033%	
13 M.SEVGİ KAYAALP	D	116	116.000.000	0,0033%	
14 MELİH KAYAALP	D	35	35.000.000	0,0010%	
15 SEMİH KAYAALP	D	35	35.000.000	0,0010%	
16 HAMİLİNE	E	3.482.898	3.482.898.000.000	99,5114%	
		3.500.000	3.500.000.000.000	%100,00	

5. Çıkarılmış Sermayeyi Temsil Eden 1. Tertip Hisse Senetlerinin Kupür Dağılımları ve Seri Numaraları.

ORTAĞIN

Adı Soyadı	Tic. Ünvanı	Pay Sayısı	Türü	Grb.	Kupür Değeri	Adeti	Tutarı	Seri No.
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

6. İmtiyazlı paylar ve imtiyazın niteliği :

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 7. Maddesi uyarınca,

“Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde A Grubu paylarının her bir 100000 (Yüz bin) oy hakkına sahiptir. B Grubu paylarının her birinin ise 1 (Bir) oy hakkı vardır. Sermaye artırımında; A Grubu hisse senetleri karşılığında A grubu, B grubu senetleri karşılığında da B grubu yeni hisse senedi çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak yeni hisse senetlerinin tümü B grubu olacaktır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanıyan hisse senetleri dışında imtiyaz tanıyan hisse senetleri çıkarılamaz.”

Ayrıca Ana Sözleşmesinin 19. Maddesine göre,

“Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları’nda hazır bulunan her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. Ancak, Yönetim Kurulu üye seçiminde A Grubu her bir hisse, sahibine 100000 (Yüz bin) oy hakkı, B grubu her bir hisse, sahibine 1 (bir) oy hakkı verir.”

8. Ortaklık esas sözleşmesine göre yönetim ve denetim organlarının seçimi:

Şirket Ana Sözleşmesinin 10. Maddesi uyarınca ;

“Şirketin işleri ve idaresi , Genel Kurulu tarafından T.Ticaret Kanunu’nun 312 ve devamı maddeleri ile ana sözleşme hükümleri dairesinde Şirkette pay sahibi gerçek ya da tüzel kişilerin gösterecekleri adaylar arasından olmak üzere, 1 (Bir) yıl için seçilen ve en az 3 (Üç) üyeden teşkil olunacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu, ilk toplantısında aralarından bir başkan ve iki başkan yardımcısı seçer. Yönetim Kurulunun görev süresi 1 (Bir) yıldır. Bu sürenin sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu’nda belirtilen kanuni şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve yapılacak ilk genel kurulun onayına sunar. Bu şekilde seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Müddetleri dolan üyelerin tekrar seçilmeleri mümkündür.

Şirket ana sözleşmesinin 7.maddesine göre ise;

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu Hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü takdirde, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile pirimli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Buna ek olarak Şirket Ana Sözleşmesinin 17. Maddesine göre;

“Genel Kurul gerek pay sahipleri arasından gerekse dışarıdan 1 yıl için görev yapmak üzere iki adet denetçi seçer.

Denetçilerin T.C. vatandaşı olması gereklidir. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler yönetim kurulu üyeliğine seçilmeyecekleri gibi şirketin memuru da olamazlar.

Denetçiler T.Ticaret Kanununun 353 ve 357 maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler. Denetçilerin ücretleri Genel Kurulca karara bağlanır.”

9. Türk Ticaret Kanunu’ nun 402 - 403’ üncü maddeleri uyarınca ihdas edilen intifa senetlerine sağlanan haklar:

Yoktur.

10. Nama yazılı hisse senetlerinin devir esası :

Şirket Ana Sözleşmenin 7. Maddesi’ne göre;

Nama yazılı hisse senetlerinin devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir. Nama yazılı hisse senetleri beyaz ciro ile devredilebilir.

II. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Nakit karşılığı artırılan sermayeyi temsil eden paylar ve bu payları temsilen ihraç edilecek hisse senetleri ile ilgili bilgiler :

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Tertibi	Pay Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (Bin TL)
A	Nama	2	1,000	790,500,000	790,500,000
B	Hamiline	2	1,000	3,209,500,000	3,209,500,000
TOPLAM				4,000,000,000	4,000,000,000

Artırılacak 4.000.000.000.000 TL'lik sermayenin 1,550,000,000,000 TL'lik kısmı mevcut ortaklara yeni pay hakkı kullanılarak, 2,450,000,000,000 TL'lik kısmı ise Halka Arz edilmek sureti ile karşılanacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 4,000,000,000,000 TL'lik sermayeyi temsilen II.Tertip A grubu ve II.Tertip B grubu hisse senetleri basılacaktır. Halka arz edilecek hisse senetleri II.Tertip B grubuna dahildir.

Küpür Değeri (TL)	Küpür Adedi	Toplam Hisse Tutarı (Bin TL)	Seri No.
TOPLAM			

2. İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımını : YOKTUR
3. a) Bu sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek B Grubu Hamiline yazılı hisse senetlerinin üzerinde 1'den 16'ya kadar numaralı yeni pay alma kuponu bulunacaktır.
b) Bu sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek hisse senetleri üzerinde 1998 yılından 2007 yılına kadar kar payı kuponu bulunacaktır.
4. Bu artırımda ihraç edilecek imtiyazlı paylar :
- İhraç edilecek II.Tertip A grubu hisse senetleri imtiyazlıdır.

5. Ortakların yeni pay alma hakları ile ilgili bilgiler :

Şirket Yönetim Kurulu'nun 23/06/1998 tarihli kararı uyarınca arttırılan sermaye payları içinden 1,550,000,000,000 TL'lik kısım için mevcut ortaklara yeni pay hakkı kullanılacaktır. Yeni pay hakkı

kullanımı ile ilgili esaslar aşağıda yer almaktadır :

Ortağın Ticaret Ünvanı / Adı Soyadı	Payın Türü	Tertip	Pay Grubu	Rüçhan Hakkı Kullandırılacak Hissenin Çıkarılacak Sermayedeki Payı (%)	Pay Sayısı (Beheri 1.000.-TL Nominal Değerde)	Rüçhan Hakkı Kullandırılacak Hisselerin Nominal Tutarı (Bin TL)
Nurettin Çarmıklı	Nama	2.Tertip	A	0.0031	155,000	155,000,000
Erol Çarmıklı	Nama	2.Tertip	A	0.0031	155,000	155,000,000
M.Öğuz Çarmıklı	Nama	2.Tertip	A	0.0031	155,000	155,000,000
E.Sabri Çarmıklı	Nama	2.Tertip	A	0.0031	155,000	155,000,000
Güröl Çarmıklı	Nama	2.Tertip	A	0.0031	155,000	155,000,000
Öğuzhan Çarmıklı	Nama	2.Tertip	A	0.0031	155,000	155,000,000
Nurd İnşaat A.Ş.	Nama	2.Tertip	A	15.79	789,570,000	789,570,000,000
Nurd İnşaat A.Ş.	Hamiline	2.Tertip	B	15.19	759,500,000	759,500,000,000
TOPLAM				31.00	1,550,000,000	1,550,000,000,000

Ortakların yeni pay alma haklarını kullanma esasları
.....
.....

6. Bedelsiz olarak verilecek hisse senetlerinin dağıtım esasları : YOKTUR

7. Halka Arz Esasları

Halka Arz "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

a) Talep Toplama Süresi

Talep toplama süresi 2 (iki) işgünüdür. Talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri, ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.

b) Tahsisler

Halka arz edilen toplam 2.450.000.000.000.-TL nominal değerli hisselerin %'ına karşılık gelen TL'lik kısmı ve TL'lik kısmı tahsis edilmiştir. Yukarıda bahsedilen yatırımcılara yönelik tahsisatın oranı talep toplama neticesinde SPK ve Şirket'in onayı ile değiştirilebilecektir.

c) Başvuru Şekli ve Yerleri

Bu halka arzda, hisse senedi satın almak isteyen tasarruf sahiplerinin talep toplama süresi içinde (h) bendinde belirtilen başvuru yerlerinden birine başvurarak talep toplama formu doldurmaları gerekmektedir. Başvuru yerlerinde yatırımcılardan talep ettikleri hisse senedi bedelleri talep formu doldurdukları anda tahsil edilecektir.

Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır.

Yatırımcılar istedikleri taktirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

d) Başvuruların Değerlendirilmesi

e) Hisse Senedi Teslimi ve Bedellerinin İadesi

Hisse senetleri, Şirket tarafından bastırılıp, satış anında aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde talepleri karşılanan tasarruf sahiplerine satışı takip eden 2 (iki) iş günü sonra teslim edilecektir.

Karşılanamayan taleplere ait paraların iadesi, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini takip eden günde satışa aracılık eden Konsorsiyum Üyeleri'nce bölüm (II) madde (7) (h) bendinde belirtilen başvuru yerlerine yapılacaktır.

f) Halka Arzda İşlem Yasaklılar :

SPK Tebliğ Seri VIII, Tebliğ No.22, Ek Madde 1'de belirtildiği üzere sermaye piyasası araçlarının halka arz yoluyla satışında sermaye piyasası araçlarını ihraç ve halka arzeden ihraççılar ile halka arza aracılık eden aracı kuruluşların yönetim kurulu başkanı ve üyeleri, kanuni denetçiler, murahhas müdürleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları ve yetki sorumlulukları bakımından belirtilen görevlere benzer görevlerde bulunan kişiler ile bunların, eşleri ile birinci ve ikinci derecede kan ve sıhri hısımları sözkonusu sermaye piyasası araçlarını doğrudan veya dolaylı olarak satın alamazlar.

g) İMKB'de İşlem Görme :

Seri 6 no 7 tebliğinin 12. Maddesi uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları çıkardığı hisse senetlerinin satış süresinin bitiminden itibaren en geç 15 (onbeş) gün içerisinde kota alınmasını teminen gerekli belgenin verilmesi istemiyle kurula başvurur. Bu belgenin alınmasını izleyen 15 (onbeş) gün içerisinde çıkardığı hisse senetlerinin kote edilmesi isteğiyle I.M.K.B'ye müracaat eder.

Bu hisse senetlerinin, satış tamamlandıktan sonra İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görebilmesi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

h) Başvuru Yerleri

Yatırımcılar, aşağıda adresleri ve telefonları verilen Konsorsiyum Üyelerinin şubelerine ve satış acentalarına müracaat ederek talep formu doldurmak suretiyle hisse senetleri satın alınmak üzere başvurabilirler. Hisse senetlerine ait bedeller Şubesi nezdindeki no.lu özel hesaba yatırılacaktır.

III. SATIŞ HAKKINDA BİLGİLER

1. Satış Fiyatı

Halka arz edilecek 1,000.- TL nominal değerli bir payın satış fiyatıTL veTL aralığında olacaktır. Nihai satış fiyatı, talep toplama başlangıç tarihinden en az 1 (bir) gün önce ve gazetelerinde ilan edilecektir.

2. Fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler, yönetimin ve aracı kuruluşun fiyatlara ilişkin değerlendirmeleri:

3. Satışa aracılık edecek kuruluşlar ve aracılığın niteliği:

Satış, NuroL Menkul Kıymetler A.Ş. ve Demir Yatırım A.Ş. Eş-Liderliğinde oluşturulan ve aşağıdaki tabloda gösterilen aracı kurumlardan oluşan konsorsiyum tarafından gerçekleştirilecektir. Aracılık yöntemi bakiyeyi yüklenim şeklindedir. Aracı kuruluşlar, hisse senetlerinin halka arzını gerçekleştirecek ve satılmayan kısmın tamamını bu bölümün birinci maddesinde belirtilen satış fiyatı üzerinden ve bedelini talep toplamadan sonraki üç işgünü içerisinde tam ve nakden ödemek suretiyle satın alacaklardır.

4. Ortaklığın ödemesi gereken ihraca ilişkin toplam (000 TL) ve/veya pay başına maliyet:

Ortaklığın ihraca ilişkin tanıtım, ilan, reklam masraflarının yanısıra komisyon, yasal giderler vs. dahil olmak üzere toplam masrafları 360,000,000,000 TL olarak öngörülmektedir. Arz olunacak pay başına ihrac gideri ise 147-TL olarak öngörülmektedir.

Ortaklığın sağlayacağı tahmini nakit girişi (000 TL) ve kullanım yerleri

Ortaklığın sağlayacağı nakit girişi yaklaşık 6,000,000,000,000-TL olarak öngörülmektedir. Şirketin, halka arzdan elde edeceği gelirlerin bir kısmını borç geri ödemesinde, kalan bölümünü ise portföyünde yer alan projelerin finansman ihtiyacının karşılanmasında ve portföyün büyütülmesi amacıyla kullanılması öngörülmüştür.

IV. MALİ DURUM İLE İLGİLİ BİLGİLER

BİLANÇOLAR

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 1998 – 31 MART 1998 VE 31 ARALIK 1998 TARİHİ İTİBARIYLA

BİLANÇO
(Milyon TL olarak gösterilmiştir)
AKTİF

	<u>30 haziran</u>	<u>31 mart</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>1998</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
1.DÖNEN VARLIKLAR	2.663.978	1.502.811	1.269.437
A.HAZIR DEĞERLER	48	463	75
Kasa	20	435	46
Bankalar	28	28	29
B.MENKUL KIYMETLER	1.050.840	1.496.684	1.263.728
Kamu kesimi tahvil, senet ve bonolar	1.050.840	1.496.684	1.263.728
C.KISA VADELİ TİCARİ ALACAKLAR		...	932
Diğer kısa vadeli ticari alacaklar	...	...	932
D.DİĞER KISA VADELİ ALACAKLAR	3.412	124	269
Kısa vadeli diğer alacaklar	3.412	124	269
E.STOKLAR	1.401.924	...	...
Ticari mallar	1.401.924	...	...
F.DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	207.754	5.538	4.433
II. DURAN VARLIKLAR	24.456	...	24.560
A.MADDİ DURAN VARLIKLAR	18.877	19.313	18.374
Döşeme ve demirbaşlar	6.917	6.533	4
Özel maliyetler	19.081	...	19.081
Birikmiş amortismanlar	-7.121	-6.301	-4.593
B.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	5.072	7.247	5.797
Kuruluş giderleri	7.247		7.247
Tükenme payları	-2.175		-1.450
C.DİĞER DURAN VARLIKLAR	507	461	389
AKTİF TOPLAMI	2.688.434	1.529.833	1.293.997

	30 Haziran	31 Mart	31 Aralık
	<u>1998</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>

I.KISA VADELİ BORÇLAR	925.913	3.876	25.855
A.TİCARİ BORÇLAR	862.026	2.448	22.353
Satıcılar	861.514	2.448	22.353
Alınan depozito ve teminatlar	512 ...		...
B.DİĞER KISA VADELİ BORÇLAR	63.887	1.428	3.502
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	1.781	1.356	454
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	62.106	71	3.048
II.ÖZ SERMAYE	1.762.521	1.525.956	1.268.142
A.SERMAYE	1.000.000	1.000.000	1.000.000
B.YEDEKLER	268.142	...	...
Olağanüstü yedekler	268.142	...	....
NET DÖNEM KARI	<u>494.379</u>	257.814	<u>268.142</u>
PASİF TOPLAMI	<u>2.688.434</u>	<u>1.529.833</u>	<u>1.293.997</u>

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 1998 TARİHİ İTİBARIYLA

AYRINTILI BİLANÇO DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe Milyon TL olarak gösterilmiştir)

1. İşletmenin faaliyet konusu : Ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek olan Şirket, 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.
2. Sermayenin %10 ve daha fazlasına sahip ortakların pay oranı ve tutarı aşağıdaki gibidir :

Adı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	99.94%	999,400

Şirket'in 1,000,000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini oluşturan 1,000,000,000 adet 1. tertip hisse senedinin nama yazılı 510,000,000 adedi A grubu, kalan hamiline yazılı 490,000,000 adedi ise B grubudur.

3. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar aşağıdaki gibidir :
 - a) İdare Meclisi üyelerinin seçiminde A grubu payların herbiri 100,000 oy hakkına sahiptir.
 - b) İdare Meclisi üyelerinin seçiminde B grubu payların herbiri 1 oy hakkına sahiptir.
4. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10,000,000 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 :
 - a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti : 3,031 TL'dir.
 - b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti : Yoktur.
 - c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : Yoktur.
- Varlık maliyetlerinde (+) : Yoktur.
- Birikmiş amortismanlarda (-) : Yoktur.
 - 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 :

Alacaklar	Borçlar
Ticari	Ticari

	Ticari	Olmayan	Ticari	Olmayan
	-----	-----	-----	-----
1) Ortaklar	-	-	859,452	-
2) Bağlı ortaklık	-	-	-	-
3) İştirakler	-	-	-	-

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 dönemselik varsayımlarını değiştirecek muhtemel değişmeler ve bunların gerekçeleri :

Şirket, 30 Haziran 1998 ve 31 Aralık 1997 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemi ve yıllık hesap dönemi ile ilgili mali tablolarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 29 Ocak 1989 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan XI-1, 26 Temmuz 1989 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan XI-3 ve 22 Temmuz 1995 tarihinde yayımlanan VI-7 numaralı tebliğleri ile bu tebliğlere değişiklik ve eklemeler yapan ek tebliğleri esas alarak hazırlamıştır. İlişikteki mali tabloların hazırlanmasında esas alınan belli başlı muhasebe prensipleri, aşağıdaki gibidir :

- a) Stoklar-- Bilanço tarihi itibariyle ticari mallar, 30 Haziran 1998 tarihinde Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'nden 1,130,417 TL karşılığı satın alınan ve İstanbul, Şişli, 2. Bölge, Ayazağa, 2 pafta, 4064 ada, 1 parselde kain 1. - 6. katlardaki 12 adet bağımsız bölümden (Maslak Plaza) ve aynı şirketten 271,507 TL karşılığı satın alınan ve Muğla, Bodrum, Göktepe, Yeniköy, 16 pafta, 29 ada, 83 ve 87 parselde kain 13 adet bağımsız bölümden (Oasis / Bodrum) oluşmaktadır.
- b) Menkul Kıymetler-- Menkul kıymetler, repo yoluyla alınan hazine bonusu ve devlet tahvillerinden oluşmakta olup elde etme maliyeti ile gösterilmiştir. 30 Haziran 1998 tarihi itibariyle, işlemiş gün sayısı için faiz reeskontu yapılmamış olup, bunların ilişikteki mali tablolara etkisi çok önemsizdir.
- c) Maddi Duran Varlıklar-- Maddi duran varlıklar, maliyet bedelleri üzerinden gösterilmekte ve doğrusal amortisman metoduna göre vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde amortismanına tabi tutulmaktadır.
- d) Yabancı Para Varlık ve Borçları-- Dönem içerisinde tamamlanan yabancı paralı işlemler, ilgili tarihlerdeki kurlarla Türk Lirası'na çevrilerek hesaplara yansıtılmıştır. Bilanço hesaplarından yabancı para ile ifade edilen kalemler ise, dönem sonu T.C. Merkez Bankası Döviz Alış Kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Söz konusu yabancı paralı işlemlerin Türk Lirası'na çevrilmesi sonucu ortaya çıkan kur farkları, ilgili bilanço ve gelir / gider kalemlerine yansıtılmıştır.
- e) Diğer Bilanço Kalemleri-- Diğer bilanço kalemleri, esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmıştır.

12. Tebliğin 1 no'lu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklama gerektiren hususlara ilişkin bilgi : Yoktur.

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. Şirket'in 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 : Yoktur.
16. Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı : Yoktur.
17. Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı : Yoktur.
18. Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı : Yoktur.
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 ortaklıkları 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 kalemler :

Diğer Dönen Varlıklar :

30 Haziran 1998 tarihi itibarıyla, diğer dönen varlıklar bakiyesinin 206,967 TL tutarındaki kısmı devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar :

30 Haziran 1998 tarihi itibarıyla, kısa vadeli diğer alacaklar bakiyesinin 3,287 TL tutarındaki kısmı, yabancı gayrimenkul ekspertiz şirketine verilen avansın oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar :

30 Haziran 1998 tarihi itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar bakiyesinin 60,906 TL tutarındaki kısmı gelecek aylara ait peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden 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 ve diğer finansal duran varlıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak tutarları : Yoktur.
25. Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak tutarları : Yoktur.

26. İşletme ile dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisine sahip iştirakler ve bağılı ortaklıkların dökümü ile iştirakler ve bağılı ortaklıklar hesabında yer alan ortaklıkların isimleri ve iştirak oran ve tutarları : Yoktur.
27. İştirakler ve bağılı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye arttırımı 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 tutarı : 30 Haziran 1998 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar, yeniden değerlemeye tabi tutulmamıştır.
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:

Satıcılar

Yabancı Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Değerleme Kuru (TL)	TL Tutarı
-----	-----	-----	-----
A.B.D. Doları	2,644,640	265,050	700,962

31. Ortaklar, iştirakler ve bağılı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı : Yoktur.
32. Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı : Cari dönem içinde çalışan personel 7 kişidir.
33. Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar :
 - a) Şirket'in stoklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri amortismanına tabi tutulmamaktadır.
 - b) Sermaye Piyasası Kurulu Hükümleri gereği Şirket tarafından hazırlanan Nakit Akım, Fon Akım ve Satışların Maliyeti Tabloları sırasıyla, Ek 1, Ek 2 ve Ek 3'de yer almaktadır.
 - c) 23 Haziran 1998 tarihli ve 4 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket sermayesinin 1,550,000 TL tutarındaki kısmı ortaklara yeni pay hakkı kullandırmak, 2,450,000 TL tutarındaki kısmı ise halka arz suretiyle toplam 4,000,000 TL artırılarak 5,000,000 TL'na çıkarılmasına karar verilmiştir.
 - d) 30 Haziran 1998 tarihi itibariyle, Şirket'in stoklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkullerin Gayrimenkul Expertiz ve Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından Haziran 1998 tarihi itibariyle belirlenen rayiç değerleri aşağıdaki gibidir :

Maslak Plaza	9,170,000 A.B.D. Doları
Oasis / Bodrum	2,122,000 A.B.D. Doları

- e) Şirket, yatırım portföyü oluşturmak amacıyla, 22 Haziran 1998 tarihinde Nurool İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi ile aşağıda detayları verilen Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerini imzalamış bulunmaktadır.

GOP Sitesi Projesi

Proje, Ankara ili, Çankaya ilçesi İmrahor Mahallesi, 4. Bölge, 26238 ada ve 3 no'lu parselde kayıtlı 8319 m2 mesahasındaki, satış bedeli 18,000,000 A.B.D. Doları olan gayrimenkulden oluşmaktadır.

Uskumruköy Villaları

Proje, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Uskumru Köyü, Sofadere mevki, 2 pafta ve 217 no'lu parsel üzerinde inşaa edilmekte olan 831,600 A.B.D. Doları satış bedelli villaların 2, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 1998 tarihi itibariye, yukarıda sözü geçen projeler için Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme Anonim Şirketi tarafından Haziran 1998 tarihi itibariyle belirlenen rayiç değerleri aşağıdaki gibidir :

GOP Sitesi Projesi	32,970,000 A.B.D. Doları
Uskumruköy Villaları	1,605,000 A.B.D. Doları

Yukarıdaki maddelerde yer almayıp, işletme için belli bir öneme sahip olan muhasebe politikaları : Yoktur.

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 1998 TARİHİ İTİBARIYLA

AYRINTILI GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe Milyon TL olarak gösterilmiştir)

1. Dönemin tüm amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları : .3,253 TL.
 - a) Amortisman giderleri : 620 TL.
 - aa) Normal amortisman giderleri : .620 TL.
 - ab) Yeniden değerlemeden doğan amortisman giderleri : Yoktur.
 - b) İtfa ve tükenme payları : 2,633 TL'dir.

2. Dönemin reeskont ve karşılık giderleri : Yoktur.
3. Dönemin tüm finansman giderleri : Yoktur.
 - a) Üretim maliyetine verilenler : Yoktur.
 - b) Sabit varlıkların maliyetine verilenler : Yoktur.
 - c) Doğrudan gider yazılanlar : Yoktur.
4. Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklarla ilgili kısmın tutarı : Yoktur.
5. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satışlar ve alışlar : Yoktur.
6. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri : Nurol İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ödenen kira gideri 7,700 TL'dir.
7. Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı : 4,329 TL.
8. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-) : Amortisman hesaplama yöntemi doğrusal amortismandır. Bu yöntemde yapılan değişiklik yoktur.
9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri (safha veya sipariş maliyeti gibi) ve stok değerlendirme yöntemleri (ağırlıklı ortalama maliyet, ilk giren ilk çıkar, hareketli ortalama maliyet gibi) : Stoklar, elde etme maliyeti ile değerlendirilmektedir.
10. Varsa, tamamen veya kısmen fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri : Cari dönem sonu itibarıyla stoklar Maslak Plaza'daki ofis katları ve Oasis / Bodrum Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'ndeki bağımsız bölümlerden oluştuğu için fiili stok sayımı yapılmamıştır.
11. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamlarının brüt satışların yüzde yirmisini aşması halinde bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarlar: Yoktur.
12. İşletmenin varsa satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar hakkında bilgi : Yoktur.
13. Önceki döneme ilişkin gelir ve giderler ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarlarını ve kaynaklarını gösteren açıklayıcı not : Yoktur.
14. Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için ayrı ayrı gösterilmek koşuluyla, hisse başına kar ;

$$\begin{array}{l} 1.000 \text{ TL Nominal Değerdeki} \\ \text{Hisse Senedi Başına Kar (TL)} = \frac{494,379}{1,000,000} \times 1,000 = \text{Dörtüzdoksan dört TL'dir.} \end{array}$$

Rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımı konusunda alınmış bir karar bulunmamaktadır.

15. Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarındaki değişimler : Yoktur.
16. Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler : Yoktur.

VERGİ KARŞILIKLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Milyon TL)

TİCARİ KAR	494,379
İlaveler	201
(+) Karşılıklar ve Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	-
1.	-
2.	-
3.	-
4.	-
5.	-
6. Diğer Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	201
(+) Önceki Yıl Finansman Fonu	-
İstisna ve İndirimler	-
(-) Yatırım İndirimi	-
(-) İştirak Kazançları İstisnası (KVK md. 8/1)	-
(-) Cari Yıl Finansman Fonu	-
(-) Mahsup Edilen Geçmiş Yıl Zararları	-
(-) Yat. Fon ve Ort.dan Sağlanan Kar Payı (KVK md. 8/6)	-

(-) Yurtdışı İnşaat vb. Döviz Hasılatı (KVK Geç. md. 14)	-
(-) Turizm Döviz Hasılatı (KVK md. 8/3)	-
(-) Emisyon Primi, Rüçhan Hakkı Kup. Satış Kaz. (KVK md. 8/5)	-
(-) İştirak, Gayrimenkul Satış Kazançları vb. (KVK Geç. md. 23)	-
(-) Diğer İndirimler, vb.	-
1.	-
2.	-
MALİ KAR	494,580
(-) Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	-
(-) Kurumlar Vergisi	-
(-) Gelir Vergisi	-
(-) Fonlar ve Diğer	-
NET KAR	494,379

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden, ilgili kanunun 25. maddesine göre Asgari Kurumlar Vergisi'nden ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise Gelir Vergisi'nden muaftır.

Bu nedenle 1 Ocak 1998 - 30 Haziran 1998 dönemine ilişkin herhangi bir vergi karşılığı mevcut bulunmamaktadır.

V. MALİ ANALİZE İLİŞKİN BİLGİLER

	31/12/1997	31/3/1998	30/6/1998
Cari Oran	49.10	283.28	
Toplam Borçlar / Özsermaye	0.02	0.01	
Top. Borçlar / Top. Aktifler	0.02	0.01	
Kısa Vadeli Borçlar / Aktifler	0.02	0.01	
Uzun Vadeli Borçlar / Aktifler			
Net Kar / Aktifler	0.21	0.25	
Net Kar / Özsermaye	0.21	0.25	
Net Kar Büyüme Hızı *	-	%62	
Aktiflerin Büyüme Hızı*	-	%32	

* Yukarıda Adı Geçen Dönemler Arasında Geçen Süre Esas Alınmıştır

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, şu ana kadar elindeki nakdi repoda değerlendirdiği için gelir tablosunda gözüken tüm karı diğer faaliyet gelirlerinin menkul kıymet satış karları kaleminde yeralmaktadır. Likidite ve borçluluk oranları da şirketin borçlarının ihmal edilebilir bir düzeyde olduğunu yansıtmaktadır. Öte yandan 19.6.1998 tarihli İ.M.K.B Haftalık Bülten’inde Yatırım Ortaklıkları F/K oranı ortalaması 1997 karları uyarınca 8.19, F/NA ortalaması 8.15, PD/DD ortalaması ise 1.73 seviyesinde bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında ise F/K ortalaması 20.07, PD/DD ortalaması ise 2.12 mertebesindedir. F/K ortalamasının göreceli yüksekliği bu sektördeki şirketlerin çok yeni ve 1997 sonu itibarıyla içlerinden iki adetinin halka açık olmasından kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için verilen değerlerde piyasa değerlerinin ağırlıklı ortalaması esas alınmıştır.

VI. YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER

1) Ortaklığın genel organizasyon dağılımı :

NUROL G.Y.O. A.Ş. KADRO CETVELİ

ÜNVAN	KADRO	MEVCUT	BOŞ
Genel Müdür	1	1	0
Hukuk Müşaviri	1	0	1
Müdür	3	1	2
Müdür Yardımcısı	1	0	1
Uzman	3	2	1
Sekreter	1	1	0
Memur	2	2	0
Şoför	1	1	0
TOPLAM	13	8	5

2 Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin :

Adı/Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Üstlendiği Görevler	Sermaye (TL)	Payı (%)
Nurettin ÇARMIKLI	Yön Kurulu Başkanı.	İş Adamı	Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlığı	100,000,000.	0,01
Erol ÇARMIKLI	Yön.Kurulu Üyesi	İş Adamı	Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Üyeliği	100,000,000.	0,01
M. Oğuz ÇARMIKLI	Yön Kurulu Üyesi	İş Adamı	Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Üyeliği	100,000,000	0,01

3. Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklık dışında yürüttükleri görevleri

Adı/Soyadı	Görevi	Mesleği	Üstlendiği Görevler	Sermaye (TL)	Payı (%)
Nurettin ÇARMIKLI	Yön Kur. Bşk	İş Adamı	Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlığı	100,000,000.	0,01
Erol ÇARMIKLI	Yön Kur Üyesi	İş Adamı	Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Üyeliği	100,000,000.	0,01
M.Oğuz ÇARMIKLI	Yön Krl. Üyesi	İş Adamı	Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Üyeliği	100,000,000	0,01

4. Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık dışında yürüttükleri görevleri

Adı/Soyadı	Görevi	Üstlendiği Görevler	Sermaye (TL)	Payı (%)
Bekir CUMURCU	Genel Müdür	-----	---	---
Ahmet ÖZPINAR	Mali ve İdari İşler Md.	-----	---	---
Arzu ÖZER	Proje Geliştirme Uzmanı	-----	---	---
Yavuz OZMAN	Finansman Uzmanı	-----	---	---

5. Yürürlükteki Sözleşme Uyarınca 2. Ve 4. Maddelerde Belirtilen Kişilere Yapılacak Brüt ve Diğer Ödemeler Toplamı

Adı/Soyadı	Görevi	1997 Toplam Tutarı	1998 Tahmini Tutarı
Nurettin ÇARMIKLI	Yön Kur. Bşk	---	---
Erol ÇARMIKLI	Yön Kur Üyesi	---	---
M.Oğuz ÇARMIKLI	Yön Krl. Üyesi	---	---
Bekir CUMURCU	Genel Müdür	---	13,750148,909 T.L
Ahmet ÖZPINAR	Mali ve İdari İşler Md.	466,391,614 T.L	7,285,207,929 T.L
Arzu ÖZER	Proje Geliştirme Uzmanı	293,226,098 T.L	3,471,917,378 T.L
Yavuz OZMAN	Finansman Uzmanı	433,097,894 T.L	4,436,926,330 T.L

VII. FAALİYET HAKKINDA BİLGİLER

• Personel

Şirketin 14.09.1998 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 olup, 1 Genel Müdür 1 Müdür 2 Uzman personel ve 4 idari personelden oluşmaktadır. Çalışanların tümü İstanbul'da görev yapmaktadır.

• Sektör

Ülkemizin hızlı ekonomik gelişmesi, şehirleşme, batı-tipi yaşam tarzına artan ilgi, ve harcanabilir gelir seviyesindeki hızlı artış, gayrimenkul projelerine olan ilgiyi ciddi şekilde artırmıştır. Başlangıçta başta üst gelir grubuna konut üretimiyle başlayan bu süreç, tüm Dünya'daki örneklerinde olduğu gibi giderek ticari gayrimenkul (ofis, iş ve alışveriş merkezleri, otel) ve altyapı'ya da yönelmektedir.

İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirler'de A sınıfı ofis/işyeri/showroom ve lüks konut talebi giderek artmaktadır. Bazı ofis alanlarının ise artan trafik ve diğer çevresel problemler nedeniyle yeniden yerleşim bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır.

Ticari gelişim sürdükçe modern işyeri ihtiyacı da artarak devam etmiştir. Büyük şehirlerdeki talebin arazi kıtlığı sebebiyle yeterince karşılanamaması, bu alanlardaki yapılaşmanın yüksek binalar şeklinde gerçekleşmesine sebep olmuştur. Altyapı yetersizliği, yoğun trafik ve karşılanamayan park yeri ihtiyaçları gibi sebeplerle, şehirlerdeki ticari aktivite aksının gözden geçirilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Örneğin, İstanbul ilinde pazarlanabilir 1.sınıf ofis alanları toplamı hızla artmasına karşın, ofis doluluk oranların %100 seviyelerinde kalmaya devam etmektedir. Önümüzdeki on yıllık zaman zarfında, yalnızca İstanbul'da değil, diğer büyük illerimizde de ofis talebine paralel olarak reel kira düzeyleri üzerinde de artış yönünde oluşan baskının süreceği işaretleri gözlenmektedir. İstanbul için sözü geçen talebin kısa bir süre içerisinde İzmir için de oluşacağı da görülmektedir.

Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisi olan Bodrum'da ise dört mevsim yaşamayı düşünen ancak işleri nedeniyle büyük şehirlerde ikamet etmek durumunda olan gelir düzeyi yüksek bir grup bulunmaktadır. Bu gruba yönelik lüks ofis ve işyeri ise Nuro İnşaat ve Ticaret A.Ş tarafından yapılmış Bodrum OASIS iş ve alışveriş Merkezi ile sınırlıdır. Buradaki arzın sınırlı olduğu ve potansiyelin varlığı göz önüne alındığında Bodrum OASIS İş ve Alışveriş Merkezinin ileride yapılacak yeni komplekslere örnek teşkil edeceği görülmektedir.

Tüm bu faktörler gözönüne alınarak Şirket'in gayrimenkul geliştirme faaliyetleri açısından hedef segmenti ticari gayrimenkul ve lüks konut geliştirme projeleri olarak yoğunlaşmıştır.

• Yatırımcı Açısından Risk Unsurları

a) Ülke riski ve makroekonomik riskler:

Yatırımcılar, uluslararası ilişkiler, politik belirsizlikler, bütçe açığı, cari işlemler dengesi açığı ve enflasyon gibi makroekonomik sorunlar ve bunların dışındaki Türkiye ile ilişkili risk unsurları gibi makroekonomik düzenlemelerin ülke ekonomisi, şirket ve şirketin faaliyet gösterdiği sektör üzerindeki muhtemel etkileri gözönüne almalıdır.

b) Türk ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım sektörü ve şirket ile ilgili riskler:

Şirketin içinde bulunduğu sektör faiz hadleri, genel ve gayrimenkulle ilgili vergi düzenlemelerindeki değişiklikler, çevre ile ilgili yasal düzenlemeler ve bunlarda meydana gelebilecek değişiklikler, imar ve iskanla ilgili yasal düzenlemelerde meydana gelebilecek değişiklikler, enerji bulunabilirliği ve enerji fiyatlarındaki değişiklikler, sigorta edilemez riskler, artan inşaat maliyetleri, şirketten gayrimenkul alan ya da kiralayana kişi ya da kuruluşların mali yapısındaki olumsuz gelişmeler, şirket projelerini üstlenen taahhüt firmalarının taahhütlerini mücbir sebeplerden yerine getirememeleri, ticari gayrimenkul piyasasında rekabetin artması olasılığı, mevcut projeler ve portföyde bulunan gayrimenkuller ölçüsünde verim sağlayacak yeni proje ve gayrimenkullerin bulunamaması olasılığı, ekspertiz raporlarında belirtilen ekspertiz değerlerinin piyasa şartları içinde gelecekte sağlanamaması ihtimali, şirketin projeleriyle ilgili imzaladığı geliştirme

sözleşmelerinden doğabilecek ihtilaflar, gayrimenkul ve gayrimenkul projeleriyle ilgili sigortaların hasar vuku bulunduğu ödenmemesi ya da geç ödenmesi ihtimali ile sigorta değerinin pazar değerini yansıtmaması hususlarını yatırımcı açısından risk unsurlarındandır.

- **Şirketin amaç ve konusu**

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/07/1995 tarihli ve 22351 no.ile Resmi Gazete'de yayınlanan Seri VI, 7 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yazılı amaç ve konularla işgal üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yukarıda adı geçen tebliğdeki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin, ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacını gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının başlıca amaçları şunlardır.

- a)Ortaklık portföyünü oluşturmak, yönetmek ve gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak,
- b)Portföy çeşitlendirmesiyle yatırım riskini en aza indirecek bu biçimde dağıtmak,
- c)Gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin ve portföy yönetimiyle ilgili olarak gerekli önlemleri almak,
- d)Portföyün değerini korumaya ve arttırmaya yönelik araştırmalar yapmak.

- **Faaliyet Esasları, Yönetime İlişkin Kısıtlama ve Sınırlamalar**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Faaliyet Esasları)

- a)Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına (gayrimenkul sertifikası ve konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler gibi) yatırım yapabilirler.
- b)Bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkullere yatırım yapabilirler.
- c)Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurulabilir.
- d)İlgili mevzuat uyarınca gerekli izinleri alınmış, projesi hazırlanmış, inşaatla başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğu bu Tebliğin Ek 1'inci maddesinde belirtilen ekspertiz şirketlerince onaylanmış, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapabilirler.
- e)Kira geliri elde etmek amacıyla, bitmiş veya % 50 'si tamamlanmış gayrimenkullere yatırım yapabilirler.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları (Yönetim Kısıtlamaları)

- a) Kısa vadeli fonlarını değerlendirebilmek amacıyla gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları dışındaki sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler. Ancak yatırım yapacakları tutar çıkarılmış sermaye ve yedek akçeleri toplamının % 10'unu aşamaz. Bu sınırlama gayrimenkul yatırım ortaklığının kuruluşunun veya sermaye arttırmalarının ticaret siciline tescilinden itibaren 3 ay süreyle uygulanmaz.
- b) Borsa veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem gören sermaye piyasası araçlarını portföyde alım ve satımlarında, bu işlemleri borsa veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda yapmak zorundadırlar.
- c) Hisse senetlerini satın aldıkları ortaklıkların herhangi bir sermayesine ve yönetimlerine hakim olmak amacı güdemez ve hiç bir ortaklıkta sermayenin yada oy haklarının % 9'undan fazlasına sahip olamazlar.
- d) Risk sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetleri hariç Türk ve yabancı yatırım ortaklıklarının hisse senetleri ile yatırım fonlarının katılma belgelerine yatırım yapamazlar.
- e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile yabancı gayrimenkul ve menkul kıymetlere yatırım yapamazlar.
- f) Kurucu intifa senedi, oydan yoksun hisse senedi, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren hisse senedi ihraç edemezler.
- g) Kredi temini amacı dışında, portföyündeki varlıkları rehin veremez., teminat olarak gösteremez ve ipotek tesis ettiremezler.
- h) Gayrimenkul satışı veya benzeri nedenlerle (a) bendinde belirtilen sınırın aşılması halinde, fazla kısmın en geç 3 ay

içinde bu Tebliğin 16'ncı maddesinde belirtilen varlıklara yatırılması gerekir. Bu süre içerisinde yatırım yapılmasının imkansız olduğu veya büyük zarar doğuracağına belgelenmesi halinde bu süre Kurul tarafından uzatılabilir.

i) Portföyde yer alan varlıkların sigorta ettirilmesi zorunludur.

j) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kısa süreli fon ihtiyaçlarını karşılayabilmek amacıyla, çıkarılmış sermayesi ve yedek akçelere toplamının % 25'ine kadar kredi kuruluşlarından kredi alabilir veya bu sınırlara bağlı olmaksızın borçlanma senedi ihraç edebilirler.

• Portföydeki Menkul Kıymetlerin Muhafazası

Şirket, Portföyüne aldığı menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeleri Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Takas ve Saklama Bankası A.Ş veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca saklama hizmeti vermek üzere kurulabilecek kuruluşlarda muhafaza edebilir. Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler SPK Mevzuatı çerçevesinde IMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş ile 23.06.1998 tarihinde imzalanan saklama sözleşmesi ile şirket nezdinde muhafaza edilmektedir.

• Bilgi Verme

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları:

- Gayrimenkul alım satım işlemleri, proje ve kira rayiçlerine ilişkin olarak hazırlanan, ekspertiz raporlarını kendilerine teslim tarihini izleyen işgünü içinde Kurul'a göndermek,
- Portföyün % 10 unu aşan alım satımlarda Kurul'a bilgi vermek,
- Ani kuruluş veya dönüşüm işlemlerini izleyen engeç altı ay içinde varlık portföyün oluşturulmasını izleyen bir hafta içinde Kurul'a bilgi vermek,
- Portföyündeki varlıkları Kurulca belirlenecek ilke ve esaslara göre değerlemek ve portföyündeki varlıkların ayrıntılı bir dökümü ile portföy değerini aylık dönemler itibarıyla Kurul'a iletmek, portföy yapısı ile değerini ortaklık merkezi ile şubelerinde ortakların incelemesine sunmak zorundadır.

• Portföydeki Varlıkların Değerlemesi

Portföydeki varlıklar Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek ilke ve esaslara uyularak değerlendirilir. Gayrimenkul yatırım ortaklarının portföye gayrimenkul alım ve satımları ile gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapılması durumunda sözkonusu projenin inşaata başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğunun SPK tarafından belirlenen ekspertiz şirketlerinden biri tarafından hazırlanmış raporlara dayandırılması zorunludur. Ayrıca gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda, kira sözleşmesinin yapılmasından önce kira rayiçlerine ilişkin olarak ekspertiz raporu hazırlanması ve sözkonusu ekspertiz raporunun her yıl yenilmesi zorunludur.

Proje ve kira rayiçlerine ilişkin ekspertiz raporları ile proje ve kira sözleşmeleri, projenin başlamasından veya kira sözleşmesi yapılmasından 15 gün önce Kurul'a gönderilir. Ayrıca, kira bedeli ekspertiz raporunda belirtilen değerden düşük olamaz.

Şirket gayrimenkul portföyünün değerlendirilmesinin yapılması amacıyla Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş ile çalışmakta olup bu amaçla 22/05/1998 tarihinde Şirket ile Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş. arasında bir sözleşme imzalanmıştır. Sözkonusu ekspertiz şirketinin, Şirket ya da Nurol Grubuyla dolaylı ya da dolaysız herhangi bir ortaklık ilişkisi bulunmamakta olup, en büyük hissedarları % 49 ile Emlakbank A.Ş. ve %20 pay ile Oyak Sigorta A.Ş.'dir.

• Karın Tespit ve Dağıtım

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi Şirket'e ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktar, hesap yılı sonunda tespit olunan gayrisafi kardan indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder.

Safi karın taksiminde Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'u tebliğlerine uyulur ve aşağıdaki sıra ve esaslar uygulanır.

- Safi karın %5'i (T.T.K 466 Md.uyarınca) kanuni yedek akçe olarak ayrılır.
- Şirketçe ödenmesi gereken Kurumlar Vergisi ile diğer vergiler ve mali mükellefiyetler için karşılık ayrılır.
- Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca tespit edilen oranda birinci temettü verilmesine

yetecek miktar ayrılır. Geri kalan kısım üzerinde Genel Kurul'un tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

İkinci temettü hissesi olarak hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan ve kara iştirak eden kimselere dağıtılan kısımdan Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının üç numaralı bendi gereğince %10 kesilerek kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

• Danışmanlık Hizmetleri Bilgileri

Şirket, işlem ve proje bazında ulusal ve uluslararası danışmanlık şirketleri ile diğer kuruluşların hizmetlerine başvurmakla birlikte, aşağıdaki danışmanlık şirketlerinden sözleşmeli olarak ve düzenli bir biçimde danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Denver Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş - Şirket hesaplarının Enflasyon standardı da dahil olmak üzere Uluslararası Muhasebe Standartlarına Uygun olarak denetlenmesi

Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş – Şirket portföyünün değerlendirilmesi amacıyla

Cenajans Grey – Reklam ve Halkla İlişkiler Hizmetleri

• Ortaklık Sabit Giderleri Öngörülleri

Büro Kiraları/yıl	\$ 62.400 + KDV (Günlük Kurdan)
Merkez Personel Giderleri/yıl	50.000.000.000 T.L.
Ofis Giderleri / yıl	3.000.000.000 T.L
Danışmanlık Giderleri	\$ 380.000 + KDV (Günlük Kurdan)
• Ekspertiz Giderleri	\$ 20,000 + KDV
• Reklam ve Halkla ilişkiler Giderleri	\$ 360,000 + KDV

VIII. EKSPERTİZ ŞİRKETİ VE DEĞERLEME BİLGİLERİ VE ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ HAKKINDA BİLGİLER

1.) Uskumruköy Villaları Projesi

1.a.) Kapsamı

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin tapu maliki olduğu, taşınmazlar, 4880 m² alan üzerinde 217 nolu parsel içinde yer alan 6 adet A tipi villadan 2-4 ve 5 nolu villalardır (3 adet). Sitenin etrafı taş duvarlarla çevrilmiş ve giriş çıkış kontrol altına alınmıştır. Eşdeğer mimari özelliklere sahip taşınmazlar, bodrum katta, sauna, duş, WC, jimnastik bölümü, depo, hizmetçi odası, hizmetçi banyosu, çamaşırılık, ısıtma zemin katta, antre, oturma bölümü, yemek bölümü, mutfak, stüdyo, vestiyer, WC 1.katta, 3 yatak odası, 3 banyo - WC, teras çatı katta, çatı odası, banyo - WC hacimlerinden oluşmaktadır.

1.b.) Mevkii

Söz konusu projede yer alan taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Uskumruköy Sofa Dere mevkiinde, Garanti-Koza Evleri arkasında yer almaktadır. Maslak ve Sarıyer'e yaklaşık 15 km. mesafede konumlanan Site'nin çevresinde 3 katlı villalardan oluşan siteler ve orman alanı mevcuttur. Garanti-Koza evlerindeki Migros alışveriş merkezine yaklaşık 1 km. uzaklıktaki Site İstanbul'un üst gelir gruplarının tercih ettiği yeni yerleşim birimlerinden biri olmaya adaydır.

1.c.) Projenin Özellikleri

Brüt 396 m² kullanım alanına sahip her bir taşınmazın bahçesinde özel yüzme havuzu ve 2 arabalık açık otopark mevcuttur. Ada içi alt yapı tamamlanmış olup, bölgede kanalizasyon şebekesi olmadığından, proje kapsamında öngörülen arıtma tesisi vasıtasıyla çözüme gidilmesi planlanmıştır. Döşeme altına yerleştirilen borular yardımıyla ısıtılması planlanan taşınmazlarda, su filtrasyon ve merkezi çanak anten sistemi mevcuttur. Tüm iç kapılar lake ahşaptan, tüm doğramalar emprenye işleminden geçirilmiş ve özel lamine edilmiş ahşaptan mamul olup pencereler çift camlı doğrama ve kapı aksesuarları ithal malıdır. Ayrıca tüm vifriye ve bataryalar da ithal malzemedden seçilecektir. Taşınmazların çatıları shingle kaplama, saçak altları ahşap lambri olup, dış cephe yüzeyleri dreve sıva yapılacaktır. Ancak çevre düzenlemesi henüz tamamlanmadığından, dreve sıva uygulamasına henüz başlanmamıştır.

• Olumlu etkenler:

Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
İşçilik ve malzeme standartının yüksek olması, ·
Otoparkının ve yüzme havuzunun olması,
Site içi güvenliğin sağlanmış olması, ·
Çevresinin ve havasının temiz olması, ·
İç ve dış mekân mimari çözümlerinin kalitesi.

• Olumsuz etken:

Kanalizasyon şebekesinin olmaması.

1.d.) Projenin Tamamlanma Düzeyi ve Süresi

Taşınmazların ekspertiz raporu tarihi itibarıyla kaba inşaatları tamamlanmış, ince inşaatı %40 mertebesine ulaşmış (Alçı sıva ve çatı imalatları tamamlanmış, duvar ve döşeme kaplamaları, doğrama, kapı, dolap gibi ahşap imalatlar yeni başlamış vitriye, aksesuar ve batarya montajları yapılmamış durumdadır.) olup çalışmalar devam etmektedir. Projenin 1.4.1999 tarihine kadar bitirilmesi, bahçe ve çevre düzenlenmesinin yapılması ve yapı kullanma izin belgesinin alınması Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından vaad ve taahhüt edilmiştir.

1.e.) Ekspertiz Raporu ile İlgili Bilgiler

- Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.
- Rapor NO. : 1998 / 442
- Ekspertiz Tarihi : 8.6.1998
- Rapor Tarihi : 10.6.1998
- Ekspertiz Değeri : **1,605,000 -USD** (Birmilyonaltıyüzbeşbin Amerikan Doları) karşılığı kıymet takdir edilmiştir. Rapor tarihi itibarı ile 1 USD= 259,800.-TL'dir. Çevredeki emsal konum ve inşaat özelliklerine sahip taşınmazlar üzerinde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre, taşınmazların çevre, konum, iç ve dış mekân mimari özellikleri de dikkate alınarak, arsa payı dahil bitmiş durumdaki m² birim satış değerinin 1,350.-USD olduğu tespit edilmiştir. $(1,605,000 -USD \times 259,800 -TL / USD (*) = 416,979,000,000 -TL)$

1.f.) Hukuki Durumu

• Mülkiyet

Villaların bulunduğu arsa İstanbul-Sarıyer, Uskumru Köyü, Sofâ Dere Mevkii, 2 pafta, 217 parselde kayıtlı olup toplam arsa alanı 4,880 m²'dir. Parsel halihazırda 3256 yevmiye, 215 sahife, ve 29.5.1993 tarihle Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır. İstanbul ili, Sarıyer ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler uyarınca 13.8.1993 tarih ve 3532 yevmiye No. ile söz konusu taşınmazın, 6831 sayılı orman yasasının 2/B maddesi uygulamasına tabi olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın tamamı 6831 sayılı orman yasasının 2 / B maddesi uyarınca Maliye Hazinesi adına orman sınırları dışına

çıkarılan alanda kalmaktadır.

- *İnşaat İzni, Proje ve Ruhsatları*

Sarıyer Belediye Başkanlığı'nın 04.08.1993 tarihli imar durumuna dayalı olarak, yine Sarıyer Belediye Başkanlığı'ndan alınmış olan 05.06.1997 tarihli yapı ruhsatı rapor ekinde. Ancak söz konusu bölge daha sonra Bahçeköy Belediyesi'ne bağlandığından ve Bahçeköy Belediyesi arşiv sistemi henüz tam olarak hizmet veremediğinden, imar durumu, halen bağlı bulunduğu Belediye'den teyit edilememiştir.

- *Proje Alış Maliyeti ve İlgili Taahhüt Şirketleriyle Yapılan Sözleşme ve Kontratlar*

Nurul İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı bulunan ve yukarıda teknik özellikleri belirtilen Uskumruköy Villalarının Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satılması hususu ile ilgili olarak iki şirket arasında bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa bedeli dahil olmak üzere satışı vaad olunan villaların yukarıda belirtilen sürede anahtar teslimi maliyeti **831,600 ABD Doları + KDV'dir**. Alış bedelinin ilk bölümü 1.11.1998 tarihinde 400,000 ABD Doları olarak, bakiye 431,000 ABD Doları ise sözleşmenin 2.maddesinde belirtilen yapı kullanma izin belgesinin alınabilir hale gelmesini takip eden ayın 1.işgününde ödenecektir. Taahhüt edilen sürenin aşılması halinde, satmayı vaad eden taraf gecikilen her gün için sözleşme bedelinin 0.0003 (onbinde üç) oranında aynı para cinsi ile tazminat ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Ödemeler gerçekleşecek gündeki Merkez Bankası Döviz Alış Kuru üzerinden yapılacaktır.

2 –Çankaya G.O.P Projesi

2.a.) Konumu ve Mevkii :

Ankara, Çankaya Gazi Osman Paşa Konutları Ankara'da kentsel rantın en yüksek olduğu yerlerden biri olan, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesinde, Vedat Dalokay Cad., Koza Sokak ve 29. Sokakların arasında kalan 26238 ada, 3 nolu parsel üzerinde inşa edilmekte olan GOP Sitesi Projesidir.

Taşınmazın yakın çevresinde, yüksek gelir gruplarının tercih ettiği, oldukça yüksek standartlara sahip, kira ve satış fiyatları döviz bazında telaffuz edilen, iş yeri ve konut amaçlı kullanılan 5-7 katlı yapılar bulunmaktadır.

2.b.)Eksptiz Raporu İle İlgili Bilgiler :

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: Brüt 30,391.49
KAT ADEDİ	: Proje 3 ayrı blok ve 1 bağ evi ile ortak kullanım birimlerinden oluşmaktadır. A ve B Bloklar 14 (2 bodrum + zemin + 11 normal kat) kat C Blok 8 (2 bodrum + zemin + 5 normal kat) kat ve bağ evi 5 (2 bodrum kat + ara kat + zemin + 1 normal) kat olarak projelendirilmiştir.
YÜKLENİCİ FİRMA	: Nurul İnş. ve Tic. A.Ş.
MİMARİ PROJE	: Artu Mimarlık Ltd. Şti. / ANKARA
RUHSAT TARİHİ	: 26/02/1998

Kısa bir süre önce inşaatına başlanan projede, rapor tarihi itibariyle ankrajlı istinat duvarlarının inşaat işleri tamamlanmış, C Blok temel inşaatı sürdürülmektedir.

2.c.)Projenin Özellikleri:

- **KONUT ÜNİTELERİ**

A ve B Bloklar'da, her biri 556.78 m2 kullanım alanlı, 11 adet (toplam 22 adet), C Bloкта herbiri 75.20 m2 kullanım alanlı tek odalı, 24 adet ve herbiri 106.54 m2 kullanım alanlı 2 odalı, 12 adet olmak üzere toplam 58 konutluk 3 ayrı ünite mevcuttur.

- **SOSYAL ÜNİTELER**

Kompleks içerisinde tüm site sakinlerinin kullanımına açık Fitness center, Aerobic salonu, Cafe-bar, Oyun salonu (Bilardo, masa tenisi) , Sığınak, Depolar, Kapalı otopark alanları bulunmaktadır.

- **TEKNİK SERVİS ÜNİTELERİ**

Kazan dairesi, Jeneratör odası, Ana tablo odaları , Trafo odaları, O.G. odaları, Elektrik sayaç odaları, Güvenlik Otomasyon odaları, Havuz makina dairesi, Klima merkezleri, Çöp toplama üniteleri, Çamaşırhane, Tesisat şaftları, Yangın merdiven ve şaftları, Asansör makina dairesi mevcuttur.

- **DİĞER TESİSATLAR**

Ccti/ Tesisatı
Dijital İnterkom Tesisatı
Topraklama Ve Yıldırımdan Korunma Tesisatı
Telefon Tesisatı
Sma Tv Ve Kablolulu Tv Tesisatı
Seslendirme Tesisatı
Yangın Algılama Ve Alarm Tesisatı

Ankara ili, Çankaya Belediyesi imar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar durumuna göre söz konusu parsel, konut + ticaret + bağ evi sahası olarak onaylanmıştır

2.d.)Projenin tamamlanma düzeyi, süresi ve maliyeti

- Çankaya Gazi Osman Paşa Sitesi temel üstü ruhsatının alınma tarihinden itibaren en geç 36 ay süre içerisinde tamamlanacak, bahçe ve çevre düzenlemesi de yapılarak yapı kullanma izin belgesi alınır hale getirilecektir. Tüm bu işler karşılığı Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş'ne Satış Vaadi Sözleşmesinde taahüt edildiği üzere 01/11/1998 tarihinde 2,000,000 ABD Doları karşılığı Türk Lirası , bakiye ise 32 ay, ayda 500,000 ABD Doları olmak koşuluyla eşit taksitler halinde ödenecektir. Ancak son taksit, inşaatların yapı kullanma izin belgesi alınır hale getirilmesinden önce ödenmeyecek, geciken her gün için ise sözleşme bedelinin 0,0003 (onbindeüç) oranında aynı para cinsi ile tazminat talep edecektir.

2.e.)Hukuki Durumu:

- Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda, söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

3.) OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi

3.a.) Kapsamı

Şirketin portföyüne konu olan taşınmazlar Muğla ilinin Bodrum ilçesinde bulunan OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi içerisinde konumlanan ve 1281 m²'lik alan üstünde kurulu 13 adet mağazadan oluşmaktadır.

3.b.) Mevkii

Oasis Alışveriş, Kültür ve Eğlence Merkezi Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkiinde, Bodrum - Turgutreis Yolu üzerinde, Gümbet Kavşağının karşısında bulunmaktadır.

3.c.) Taşınmazların Özellikleri

Merkezi konumu, müşteri celbi, reklâm kabiliyeti ve yeterli otopark alanı ile üstün özelliklere sahip OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, hızla gelişen ilçede ticaret ve kültür açığını doldurmaya adaydır ve rantının zamanla daha da artacağı tahmin edilmektedir. OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'ndeki yönetim, bakım, onarım, güvenlik, işletim vb. hizmetleri, BOTİM İşletme, Yönetim ve Tic. A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Bodrum'a son yıllarda büyük bir göç olması ve yerli ve yabancı turist potansiyelinin varlığı, ciddi bir alışveriş merkezi ihtiyacı doğurmuştur.

Büyük şehirlerden gelen yeni yerleşimciler, buralarda alıştıkları çağdaş yaşam tarzının gereklerini karşılayacak bir alışveriş merkezine ihtiyaç duymaktadırlar. Yaklaşık 15 ayrı sektörü içinde barındıracak olan OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, bu ihtiyaca cevap verecek kapasitede inşa edilmiştir. OASIS birbirine bitişik üç adet parsel üzerinde konumlanmaktadır. 82 nolu parsel 2,500.86 m², 83 nolu parsel 12,090.18 m², 87 nolu parsel ise 11,313.59 m² yüzölçümlüdür. Kompleks içinde toplam **239 adet** bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konferans Salonu 500 kişi kapasitelidir. Açık ve kapalı otopark mevcuttur. Toplam 50,000 m² lik alanın peyzaj ve ıslahı tamamlanmıştır.

OASIS'in bölümleri:

Alışveriş : Perakende Üniteleri
Gross Market

Kültür : Kültür Merkezi
Cep Sinemaları
Sanat Galerisi
Mini Müze

Eğlence : Eğlence Üniteleri
Food Court
Gösteri Meydanı
Tavernalar / Barlar
Çocuk Oyun Parkı / Kreş

Diğer : Sağlık Merkezi
Spor Üniteleri

Bodrum Hakkında Genel Bilgiler :

Bodrum yarımadasının tahmini kış nüfusu 130,000 - 150.000 kişi.
Bodrum yarımadasının tahmini yaz nüfusu 1,200,000 -.1,500,000 kişi.
Bodrum yarımadasının tahmini yatak kapasitesi 60,000 (hızla artmaktadır).
Bodrum Marina'ya gelen yerli ve yabancı yat sayısı 5,000 adet.
Bodrum`da 1996 yılında bozdurulan döviz miktarı 350 Milyon USD civarındadır.

OASIS'in Avantajları:

- Bölgenin gelişmesiyle birlikte gayrimenkullere olan talep artışı, .
- Bölgenin hergün (özellikle yaz aylarında) artan ticari potansiyeli
- Alışveriş Merkezinin mimari ve inşaat özellikleri,
- Merkezi konumu ve ulaşım rahatlığı,
- Yeterli kapalı ve açık otopark alanına sahip olması,
- Bölgenin yerli ve yabancı turizmden talep görmesi, .
- Tamamlanmış alt yapısı.

Bölgede, OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezine emsal teşkil edebilecek büyüklükte gayrimenkül bulunmamaktadır.

3.e.) Ekspertiz Raporu ile İlgili Bilgiler

- Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.
- Rapor NO. : 1998 / 436
- Ekspertiz Tarihi : 28.5.1998
- Rapor Tarihi : 1.6.1998

Ekspertiz Değeri : **2,122,000 -USD** (Birmilyonaltıyüzbeşbin Amerikan Doları) karşılığı kıymet takdir edilmiştir. Rapor tarihi itibarı ile 1 USD= 257,810.-TL'dir. Bu meblağ, gerek mimarisi, gerekse yapımında kullanılan yapı malzemesi kalitesiyle üstün özelliklere sahip OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi içerisinde yer alan 13 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, yapılış tarzlarına, Alışveriş Merkezi içindeki konumlarına ve piyasa araştırmalarına göre bugünkü rayçlerle toplam satış değerini yansıtmaktadır.

3.f.) Hukuki Durumu

• Mülkiyet

OASİS alışveriş, kültür ve eğlence merkezinin bulunduğu arsa Muğla, Bodrum Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 16 pafta, 83 parselde Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup, toplam hisseye düşen arsa alanı 1588 m²'dir. Muğla ili, Bodrum ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 13 adet bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

• Alış Maliyeti ve İlgili Taahhüt Şirketleriyle Yapılan Sözleşme ve Kontratlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı bulunan ve yukarıda özellikleri belirtilen OASİS alışveriş, kültür ve eğlence merkezindeki 13 (onüç) bağımsız bölümün Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satılması hususu ile ilgili olarak iki şirket arasında bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa bedeli dahil olmak üzere satışı vaad olunan kargir binaların toplam maliyeti **1,024,361 USD + KDV'dir**. Sözleşme uyarınca alış bedelinin %50'lik bölümünü oluşturan **512,180 USD** 30 / 06 / 1998 tarihinde **1 USD = 265,000 TL** döviz kuru ile hesaplanarak **135,753,309 TL** olarak peşin ödenmiş, geri kalan kısmının 4.1.1999 tarihinde ödenmesi ve sözleşmenin yürürlüğe girmesiyle daha önceden yapılmış bulunan kira sözleşmelerine istinaden oluşan kira gelirlerinin satın almayı vaad eden tarafa geçmesi hükme bağlanmıştır.

• Söz konusu Onüç Dükkan ile İlgili Kira Bilgileri

Bağımsız bölümler kiracılara kaba inşaat (duvar ve tavanlar sıvalı, zeminler şap kaplı ve vitrin doğramasız) şeklinde teslim edilmektedir. Her kiracı mağazalara kendi ticari faaliyetine uygun şekilde dekorasyon ve tadilat uygulayabilmekte, ancak yapılacak her türlü dekorasyonun tesisin mimarisine uygun olma koşulu aranmaktadır. Her türlü dekorasyon malzemesinin kiracı tarafından kiralama süresi sonunda götürülebilmesine imkan tanınmıştır.

PORTFÖYE KONU DÜKKANLARLA İLGİLİ KİRA BİLGİLERİ						
Bağ Böl. No	Brüt kullanım Alanı (m ²)	Kiracı	Kira başlangıcı	Kira müddeti	Kira bedeli (USD/YIL)	Ekspertiz Değeri
83/Z/048	148.80 m ²	YURTBANK	01.03.1998	4 YIL	44,640	26,016
83/Z/049	102.38 m ²	KENTBANK	01.03.1998	5YIL	20,000	17,820
83/Z/050	73.21 m ²	KENTBANK	01.03.1998	5YIL	20,000	15,816
83/Z/051	74.92 m ²	KENTBANK	01.03.1998	5YIL	20,000	14,832
83/Z/033	100.10 m ²	POLO GİY.	01.02.1998	4 YIL	31,286	19,824
83/Z/020	102.73 m ²	ELLE MAĞ.	01.02.1998	4 YIL	31,767	20,340
83/Z/082	104.63 m ²	KARUM KUAFÖR	15.05.1998	5 YIL	15,600	14,436
87/B/058	77.37 m ²	ÜÇGEN SPORT	01.03.1998	4 YIL	11,606	6,960
87/B/062	196.00 m ²	BOTİM	01.10.1997	1 YIL	14,562	11,760
83/Z/115	101.51 m ²	DAMAT	01.07.1998	5 YIL	40,608	24,972
87/Z/080	39.89 m ²	PRENSES	01.02.1998	4 YIL	12,468	7,896
87/Z/045	77.74 m ²	TATTO	01.02.1998	4 YIL	21,270	13,524
87/Z/014	81.22 m ²	İNTERBOAT	03.02.1998	4 YIL	25,385	16,080

4.) NUROL Maslak Plaza İş Merkezi

4.a.) Kapsamı

Şirketin portföyüne konu olan taşınmazlar İstanbul ili, Şişli ilçesinde, Büyükdere Caddesi üzerindeki Nurol Maslak Plaza içerisinde bulunan ve toplam 433 m² alanı kapsayan, Ulusalbank tarafından kiralanmış 6 (altı) katı içermektedir.

4.b.) Mevkii

Nurol Maslak Plaza İş Merkezi, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa Mahallesi, Maslak Mevkiinde, Büyükdere Caddesi üzerinde bulunmaktadır

4.c.) Bölgenin Genel Konumu

Büyükdere Caddesi üzerinde Levent-Maslak hattında A sınıfı olarak tanımlanan ve yüksek teknoloji kullanılan binaların yapımına 80'li yıllarda başlanmış olup, özellikle Maslak çıkışının TEM karayolunun Fatih Sultan Mehmet Köprüsü öncesinde kentle son bağlantı noktası haline gelmesi, bu alanın modern iş merkezi olarak gelişimini hızlandırmıştır.

1981'de onaylanan İstanbul'un 1/50.000 ölçekli master planlarına göre Büyükdere Caddesi üzerindeki bazı bölgelerin "Yönetim ve İş Merkezi" kullanımına tahsis edilmesini takiben bu tarihten sonra A sınıfı iş merkezleri, multi-use kompleksler ve 5 yıldızlı otellerin yapımının, merkezi ve yerel yönetimler tarafından gerek plan kararları gerekse inşaat ruhsatnameleri ile kolaylaştırıldığı gözlenmiştir.

Son yıllarda A sınıf iş merkezleri İstanbul'un gelişimine paralel olarak, özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmaktadır. Son 30 yılda yapılan ofis yapılarındaki arzın A sınıfı düzeyinde olmaması bu tür ofislere olan talebin artmasına neden olmaktadır. Bu kategorideki ofis talebinin ileriki yıllarda daha da artacağı tahmin edilmektedir. Talepteki artışın en önemli nedenlerinden biri de, İstanbul'un nüfus artış hızıdır. D.İ.E. hesaplamalarına göre 2000'li yıllarda İstanbul'un 11 milyon'un üzerinde bir nüfusa sahip olacağı beklenmektedir. Nüfus artışının yanısıra hızlı şehirleşme oranı, kentin ülke ekonomisindeki özel konumu ve payı, K.E.İ.B., Avrupa Birliği üyeliği gibi nedenlerle 2000'li yıllarda ofis çalışanı sayısının 600.000'e yükseleceği beklenmekte ve bu olgunun ofis talebini daha da artıracığı tahmin edilmektedir. Bu dönemde, günümüzde %25'ler civarında bulunan toplam ofis ihtiyacı içindeki A sınıfı ofis payı muhtemelen % 50'ler seviyesine yükselecektir. Son yıllarda faaliyete geçen A sınıfı iş merkezlerindeki doluluk oranlarının da önceki yıllara kıyasla önemli ölçüde artış göstererek %95'ler seviyesine yükselmiş olması bu argümanı destekleyen bir unsurdur. .

Büyük holdinglerin yanısıra Akbank, Emlak Bankası, Yapı Kredi Bankası ve Garanti Bankası'ndan sonra İş Bankası ile Demirbank'ın ve çeşitli finans kuruluşlarının da genel merkezleri için bu bölgeyi tercih etmeleri, İ.M.K.B. yeni binasının da aynı bölgede konumlanması, prestijli yer arayışında olan pek çok uluslararası şirketi de buradaki A sınıfı iş merkezlerine çekmeye başlamıştır. Levent - Maslak hattında iki bölge arasındaki mekânsal sürekliliği kesintiye uğratan askeri bölge ise bölgede sağladığı yeşil kuşak avantajlarının yanısıra arz olanaklarını da kısıtlı tutarak bölgedeki arsa ve bina değerlerinin hızla artmasını sağlamaktadır.

4.d.) Taşınmazların Özellikleri

Şirketin portföyüne konu olan taşınmazlar, yukarıda bahsi geçen ve İstanbul'un en prestijli ofis bölgesi olan Levent - Maslak hattı, Büyükdere Caddesi) üzerinde 69 kapı nolu yerde konumlu Nurol Maslak Plaza'nın 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. katındaki ofislerdir. Nurol Maslak Plaza, Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından kat karşılığı esasına göre üstün bir mimari ve yapı malzeme kalitesi ile inşa edilmiştir.

Kat karşılığı esasına göre ofis katları (1 – 21. katlar) birbirine bitişik iki farklı bina gibi inşa edilmiştir. Katlar bölme duvarları ile eşit şekilde ikiye ayrılmıştır. Bölümler arasında normal katlarda geçiş bulunmamaktadır. Binanın adı geçen iki bölümüne zemin katlardan ayrı asansörlerle ulaşılmaktadır. Binanın tüm kapalı mekanlarında ve bina çevresinde CCTV

kapalı devre kamera sistemi, tüm mahallerde TV-uydu anten sistemi, 1200 abonelik telefon tesisatı, toplam 433 araba kapasiteli açık ve kapalı otoparklar bulunmaktadır. Plaza'nın çevresi hızla gelişmektedir. Özellikle Büyükdere Caddesi üzerinde büyük iş merkezi yapmaya müsait boş arsa bulunmaması, mevcut yapıların değerlerinin her yıl enflasyonun üzerinde artmasına neden olmaktadır.

Olumlu etkenler :

İstanbul 'un en prestijli ve merkezi iş yeri bölgesinde konumlanması,
Büroların konfor seviyesi yüksek ve güvenlik sistemi modern bir binada bulunması,
Ofislerin iç dekorasyon işlerinin kaliteli şekilde gerçekleştirilmiş olması,
Bu nitelikte A sınıfı iş merkezlerine olan talebin her geçen gün artması,
Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
Bölgenin tamamlanmış altyapıya sahip olması,
Yüksek Kapasiteli Otoparkın mevcudiyeti olarak özetlenebilir.

4.e.) Ekspertiz Raporu ile İlgili Bilgiler

- Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.
- Rapor NO. : 1998 / 440
- Ekspertiz Tarihi : 8.6.1998
- Rapor Tarihi : 9.6.1998

Ekspertiz Değeri : **9,170,000 -USD** (Birmilyonaltıyüzbeşbin Amerikan Doları) Gerek mimarisi, gerekse yapımında kullanılan yapı malzemelerinin kalitesi ile üstün özelliklere sahip NUROL MASLAK PLAZA içerisinde konumlu 12 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, yapılış tarzlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına ve bugünkü rayıçlere göre arsa payları dahil toplam satış değeri içiri takdir edilen kıymettir.

4.f.) Hukuki Durum

• Mülkiyet

Nurol Maslak Plaza'nın bulunduğu arsa, İstanbul, Şişli, Ayazağa Mahallesi, Maslak Mevkii, 2 pafta, 1 parsel ve 4064 adada Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup, toplam hisseye düşen arsa alanı 433 m²'dir. İstanbul ili, Şişli ilçesi 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda portföy konusu 12 adet bağımsız bölüm üzerinde, 17.7.1996 tarih ve 3015 yevmiye no. ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca 27, 28, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57 ve 58 nolu bağımsız bölümler üzerinde, TEK Kurumu lehine 03.2.1989 tarih ve 268 yevmiye no ile 76 m²'lik kısım üzerinde irtifak hakkı, 34 nolu bağımsız bölüm üzerinde de TEK Kurumu lehine 31.3.1997 tarih ve 1487 yevmiye no ile 76m²'lik kısım üzerinde irtifak hakkı bulunmaktadır.

• Alış Maliyeti ve İlgili Taahhüt Şirketleriyle Yapılan Sözleşme ve Kontratlar

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı bulunan ve yukarıda özellikleri belirtilen Nurol Maslak Plaza iş merkezindeki 12 (oniki) bağımsız bölümün Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satılması hususu ile ilgili olarak iki şirket arasında bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa bedeli dahil olmak üzere satışı vaad olunan kargir işyerlerinin toplam maliyeti **4,264,920 ABD Doları + KDV'dir**. Sözleşme uyarınca alış bedelinin %50'lik bölümünün peşin ve geri kalan %50'lik kısmının 4.1.1999 tarihinde ödenmesi ve sözleşmenin yürürlüğe girmesiyle daha önceden yapılmış bulunan kira sözleşmelerine istinaden oluşan kira gelirlerinin satın almayı vaad eden tarafa geçmesi hükme bağlanmıştır.Yapılan anlaşma gereği 30 / 06 /1998 tarihinde **2,132,460 USD** karşılığı **265,050 TL** kur ile hesaplanan **565,208,523 TL** olan ilk ödeme yapılmıştır.

• Portföye Konu Olan Ofis Katları ile İlgili Kira Bilgileri

Tüm bağımsız bölümler kiracılara ince inşaat işleri sonuçlandırılmaksızın (zeminler yükseltilmiş döşeme, duvar ve tavanlar boyasız, bölme duvarsız) haliyle teslim edilmektedir. Her kiracı ofislere kendi ticari faaliyetine uygun ortamı ve şartları yaratmak bakımından gerekli tadilat, ilave, düzenleme ve dekorasyonu yapabilmektedir. Ana yapıya zarar veren ve cephe bütünlüğünü değiştiren tadilat veya ilavelere izin verilmemektedir. Kiracı, tahliye zamanında ofis katını aldığı şekli ile yapmış olduğu sabit dekorasyon ve diğer değişiklikleri de kapsar biçimde ve bunlara herhangi bir bedel talep etmeksiziri kiraya verene teslim etmekle yükümlü kılınmıştır.

EKSPERTİZE KONUSU OFİSLERİN KİRA BİLGİLERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KİRALAYAN	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KİRA SÜRESİ	KİRA BEDELİ (USD / yıl)	EKSPERTİZ DEĞERİ
No 27-28 1. Normal Kat	Ulusalbank T.A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	185,220	179,124
No 33-34 2. Normal kat	Ulusalbank T.A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	185,220	179,124
No 39-40 3. Normal kat	Ulusal Yatırım A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	185,220	179,124
No 45 4.Normal kat	Ulusalbank T.A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	55,620	53,737
No 46 4.Normal kat	Ulusal Yatırım A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	129,600	125,387
No 51-52 5. Normal kat	Ulusal Factoring A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	64,620	62,694
No 51-52 5. Normal kat	Ulusal Finansal Kiralama	01.Haz.97	10 YIL	64,620	62,694
No 51-52 5. Normal kat	Ulusalbank T.A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	55,980	53,736
No 57-58 6. Normal kat	Ulusalbank T.A.Ş.	01.Haz.97	10 YIL	185,220	179,124

KİRALANAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi

Nurol Maslak Plaza Kat : 19 Maslak / İstanbul

Kiraya Veren

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Aylık Kira Tutarı

USD 5,520 + KDV
(TL karşılığı Ödeme gününde Merkez Bankası Döviz Alış kuru ile belirlenecektir)

- Patent, lisans, sınai, - ticari veya mali anlaşmalara, ilişkin özet bilgi : Yoktur
- Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, ise ara verme haline ilişkin bilgiler ile sendikal faaliyet ve toplu sözleşmeye ilişkin bilgi : YOKTUR
- Ortaklığın Önemli Uyuşmazlıkları ;
 - a) Ortaklarla : Yoktur
 - b) Personelle : Yoktur
 - c) Vergi İdaresiyle : Yoktur
 - d) Diğer Resmi Kurum ve Kuruluşlarla : Yoktur
 - e) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle : Yoktur

IX.GRUP HAKKINDA BİLGİLER

Grup şirketlerinin göstermiş olduğu hızlı gelişme ve büyüme sonucunda 1989 yılında kurulan **Nurol Holding AŞ**, Nurol Şirketler Topluluğunun kurumsallaşması doğrultusunda önemli bir kilometre taşı teşkil etmiştir. 9 yıllık bir geçmişe sahip olan Nurol Holding AŞ,, Nurol Şirketler Topluluğunun geçen süre içinde göstermiş olduğu gelişme nedeniyle bünyesinde 1995 yılında yeniden yapılanma çalışmaları başlatmış ve bu çalışmalar esas itibariyle 1996 yılında tamamlanmıştır. Bu bağlamda, Holdingin temel amaçları doğrultusunda gerçek kişi ortakların hisselerinin büyük bölümü Nurol Holding A.Ş. tarafından satın alınarak topluluk şirketlerine ait çoğunluk hisseleri Holding bünyesinde toplanmıştır.

Nurol Holding AŞ 1998 yılında da bütçe, muhasebe, finansman, dış ekonomik ilişkiler, teşvik, proje geliştirme, savunma sanayii destek hizmetleri, bilgi işlem hizmetleri, hukuk vb. birimlerinde; iş bölümü, planlama, standardizasyon ve yatırım çalışmaları ile, başta bilgi işlem olmak üzere destek hizmetlerini güçlendirerek, topluluğa daha etkin hizmetler verme amacını sürdürmektedir.

1997 yılında, yeni kurulan grup şirketlerinden Nurol Havacılık AŞ'ne %99,9, Botim İşletme Yönetim ve Ticaret AŞ'ne %73, Nurol Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret AŞ'ne %99 ve Nurol Hayat Sigortacılık AŞ'ne %40 pay ile iştirak edilmiştir.

1966'dan bu yana Türkiye için pek çok prestijli altyapı, imalat ve konut projelerini yürüten ve Nurol Şirketler Topluluğunun olduğu kadar, sektöründe Türkiye'nin de en büyük şirketlerinden olan **Nurol İnşaat ve Ticaret AŞ**, 1997 ve 1998 yıllarında da benzer faaliyetlerine yeni ilavelerle devam etmiştir.

Türk Savunma Sanayii'ne yeni hizmet anlayışı ve araçları kazandırmak üzere faaliyet gösteren **Nurol Makina ve Sanayi AŞ**, 1997 yılında gelişen bilgi birikimi ve AR-GE faaliyetleri kapsamında geliştirmiş olduğu 6x6 tipinde tekerlekli zırhlı araçların Türk Ordusu tarafından kullanılması amacıyla ilk partisinin üretimini tamamlamış ve teslim edilebilir konuma getirmiştir. Bu sektörde Topluluğun iştiraki olan FMC-Nurol, 1997' de çok başarılı sonuçlar sağlamıştır.

Nurol Çelik AŞ, 1997 yılında bir yandan yenileme, dış pazarlara açılma ve kapasiteyi artırma yatırımlarını sürdürürken, bir yandan da toplam kalite belgesi çerçevesinde gerekli çalışmaları başlatmıştır.

Nurol Menkul Kıymetler AŞ, ekonomik konjonktürde yaşanan bazı krizlere rağmen yaptığı başarılı çalışmalarla, sermaye piyasasında **saygın ve güvenilir** bir aracı kurum olma niteliğini daha da pekiştirmiş ve iş hacminde önemli başarılar sağlamıştır.

Nurol Topluluğu, yatırımcı ve yenilikçi olma ilkesinden hareketle, 1997 yılında yeni faaliyet alanları oluşturmuştur. Bunlardan **Nurol Havacılık**, Türk sivil havacılığına yapacağı katkılarla zamanla büyüyecek ve göz dolduracaktır. Ayrıca, Eylül 1997'de kurulan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, çeşitli yer ve nitelikteki taşınmaz mal oluşumlarını, yatırım ortaklıklarının kuruluş felsefesine uygun şekilde halka açarak, hisse sahiplerine güvenli ve istikrarlı nema sağlamayı amaçlamaktadır. **Nurol Gıda**, 1997 yılının yeni oluşumlarından biri olarak Türk gıda sektörüne hizmet vermek üzere kurulmuştur. **Nurol Hayat Sigorta** 1997 yılı içinde kuruluş iznini almış, faaliyete geçme çalışmalarını sürdürmektedir. Nurol Matbaacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş., 1998 yılının ikinci yarısından itibaren yeni binasında son teknolojiyle faaliyetlerine devam edecek ve bünyesine dahil edeceği karton ambalaj yatırımı ile ürün yelpazesini ve hizmet kalitesini arttıracaktır.

Özet olarak; Nurol Şirketler Topluluğu 6 sektörde, 22 şirketi, başta FMC-Nurol ve Mensel olmak üzere 6 iştiraki, 4 proje bazında ortak girişimi, çeşitli yurtdışı şube ve temsilcilikleri ve ayrıca Eğitim Kültür ve Spor Vakfı ile Türkiye'nin sayılı Toplulukları arasında önemli bir konuma gelmiş bulunmaktadır.

NUROL ŞİRKETLER GRUBU

(MİLYON T.L.)

ŞİRKET ÜNVANI	ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1997 KARI
FMC Nurol Savunma Sanayi	15.803	31.323.409
Nurol İnşaat ve Tic.A.Ş.	1.230.988	4.135.970
Nurol Holding A.Ş.	3.500.000	1.885.733
Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.000.000	268.142
Nurol Menkul Kıymetler A.Ş.	340.000	214.308
Turser Turizm Servis ve Tic.A.Ş.	1.000.000	147.268
Salima Tatil Köyü A.Ş.	320.000	113.200
Nurol Dış Tic.Paz.ve Temsilcilik A.Ş.	150.000	69.099
Karum Yönetim ve Tic. A.Ş.	5.000	57.517
Nurol Çelik İmalat Montaj San.ve Tic. A.Ş.	120.000	54.557
Tümad Madencilik San.ve Tic.A.Ş.	75.000	46.274
Nurol Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	23.000	28.345
Nurol Matbaacılık	4.767	11.484
SGO İnşaat ve Tic. A.Ş.	20.000	805
Nurol Otelcilik ve Turizm İşl. A.Ş.	712.500	-996
Lamaş Kalıp ve Makina San. A.Ş.	38.750	-8.607
Nurol Gıda Tarım Ürünleri A.Ş.	124.375	-9.890
Bosfor Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	45.000	-11.339
Nutrifarma Sağlık Ürün ve Hiz. A.Ş.	137.500	-35.264
Nurol Makina Sanayii ve Tic. A.Ş.	400.000	-36.921

X. HİSSE SENETLERİ İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI***Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmaları Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi******1) Gerçek Kişiler*****Tam Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme**

Gerçek kişilerin menkul kıymetleri 31.12.1999 tarihine kadar menkul kıymet alım-satımına yetkili bankalar, aracı kurumlar veya borsa komisyoncuları aracılığıyla elden çıkarmaları halinde sağladıkları bu kazançlar gelir vergisinden müstesnadır. (GVK Geçici 28. madde) Bu durum GVK mükerrer 80'inci madde kapsamında değerlendirilmeyecek ve vergilendirilmeyecektir.

Öte yandan gerçek kişilerin borsada kayıtlı olmayan veya bedelli iktisap ettikleri menkul kıymetlerini menkul kıymet alım satımına yetkili bankalar, aracı kurumlar veya borsa komisyoncularının aracılığı olmaksızın elden çıkarmaları halinde, bu menkul kıymet satışından elde ettikleri kazançların geçici 27'inci madde hükmüne göre gelir vergisinden istisna edilmesi mümkün değildir. Bu durumda, menkul kıymetlerin iktisap tarihinden itibaren 1 yıl içinde elden çıkarılmasından sağlanan kazançların 5,500,000 TL'nı aşan kısmı GVK mükerrer 80'inci maddenin birinci fıkrasının 2 numaralı bendi kapsamında değer kazancı olarak vergiye tabi olacaktır.

Dar Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme

Yukarıda tam mükellef gerçek kişiler hakkında yapılan açıklamalar aynen geçerlidir.

2) Ticari İşletmeler**Bir Ticari İşletmenin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerini Elden Çıkarmasından Sağlanan Kazançlarda Gelir Vergisi Yönünden Vergilendirme**

Bir ticari işletmenin aktifine kayıtlı hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar ticari kazanç olarak vergilendirileceğinden, bu kazançlara GVK Geçici 28'inci maddede belirtilen istisna uygulanmaz. Buna göre borsaya kote edilmiş olanlar da dahil olmak üzere, sahip oldukları hisse senetlerini menkul kıymet alım-satımına yetkili olan bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla satmış olsa dahi bu satıştan elde edilen kazançlar ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilecektir.

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlarda Vergilendirme***a) Tam Mükellef Kurumlarda Vergilendirme:***

Bu kazançlar ticari kazanç olarak vergilendirileceğinden % 20 asgari kurumlar vergisinin hesabında dikkate alınacak ve GVK 94'üncü maddesinin 6 b bendine göre vergi tevkifatına tabi tutulacaktır. Bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin iktisap tarihinden itibaren en az iki tam yıl süre ile aktiflerinde yer alan gayrimenkul ve iştirak hisselerinin elden çıkarılmasında maliyet bedeli, bunların iktisap edildiği ve elden çıkarıldığı yıllar hariç olmak üzere her takvim yılı için VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılarak kazancın tespitinde dikkate alınacaktır. (GVK 38 son)

b) Dar Mükellef Kurumlarda Vergilendirme:

Türkiye'de faaliyette bulunan dar mükellef kurumların aktiflerine kayıtlı hisse senetlerini elden çıkarmalarından sağlanan kazançların vergilendirilmesi yukarıda tam mükellef kurumlarla ilgili olarak yapılan açıklamalar çerçevesinde olacaktır. GVK 38. son hükmü bunlar için de geçerli olacaktır. Dar mükellef kurumlar, tam mükellef kurumların yararlandığı ve yukarıda değinilen kurumlar vergisi kanununun geçici 23. Maddesinde yer alan istisnalardan yararlanamazlar.

Hisse Senetlerinin Kar Paylarının Vergilendirilmesi***1) Gerçek Kişiler*****Tam Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme**

Tam mükellef gerçek kişiler 01.01.1995'den itibaren aldıkları kar paylarının 1/3'ü oranında hesapladıkları vergi

alacağını kar paylarına ilave ederek beyan edecek, öte yandan hesaplanacak vergiden bu tutarı mahsup edecektir. Diğer taraftan, gelirin tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan arızı serbest meslek kazançları menkul ve gayrimenkul sermaye iradı ve vergi alacağı da dahil olmak üzere, kurumlardan elde edilen kar paylarından oluşan tam mükellef gerçek kişiler bu kazançların toplamı 2.250 milyon TL'ni aşmıyorsa yıllık beyanname ile beyan etmeyeceklerdir. (GVK 85.86.87) Öte yandan 1998 yılında elde ettikleri ticari, zirai ve serbest meslek kazancı dolayısıyla yıllık beyanname vermek zorunda olan tam mükellef gerçek kişiler 2.250 milyon TL'lik haddin hesabına bakılmaksızın hisse senedi kar paylarını ve buna bağlı olarak hesapladıkları vergi alacaklarını yıllık beyannamelelerinde göstermek zorundadır.

Dar Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme

Dar Mükellef gerçek kişilerin gelirleri sadece alınan kar paylarından oluşmakta ise bu kar payları için vergi alacağı hesaplanmayacak ve tutarı ne olursa olsun bu iratlar beyan edilmeyecektir. Ancak, Türkiye'de ticari ve zirai kazanç elde eden dar mükellef gerçek kişiler, bu kazançlarının yanısıra kar payı da aldıklarında bu kar paylarını verdikleri yıllık beyannamelelerinde göstereceklerdir.

2) Ticari İşletmeler

Bir Ticari İşletmenin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetleri Dolayısıyla Elde Edilen Kar Paylarının Gelir Vergisi Yönünden Vergilendirilmesi

01.01.1995'den sonra, GVK mükerrer 75 ve mükerrer 121'inci maddeler çerçevesinde, ticari işletmelerin aktiflerine kayıtlı hisse senetleri nedeniyle alınan kar payları ve bunlara ilişkin hesaplanan vergi alacağı, sözkonusu kar paylarının alındığı yıl hasılat olarak kaydedilecektir. Vergi alacağı ise ortakların verecekleri yıllık gelir vergisi beyannamelelerinde hisseleri oranında mahsup edilecektir.

Tam Mükellef Kurumlarda Vergilendirme

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesinin 1 numaralı bendine göre kurumların tam mükellef kurumlardan elde ettikleri kar payları vergiden istisna edilmiş bulunmaktadır. Bu kurumlar, indirimler ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazançlarına kanunen kabul edilmeyen giderleri ekledikten sonra bulacakları tutardan varsa iştirak kazançları (kurumların tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine iştiraklerinden elde ettikleri kazançlar) yatırım indirimi ve hesapladıkları kurumlar vergisi ve fon payını düşecekler, böylece saptanan menkul sermaye iratları üzerinden dağıtılsın, dağıtılmasın GVK'nun 94 6-b maddesi uyarınca vergi tevkifatı yapacaklardır. Vergi tevkifat oranı halka açık şirketler için % 10 diğerleri için % 20 olarak belirlenmiştir. (Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2. maddesine 3946 sayılı Kanunla eklenen son fıkra hükmüne göre 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre Sermaye Piyasası Kurulu'nca halka açık anonim şirket olduğu kabul edilen şirketler, bu kanun ve Gelir Vergisi Kanunu uygulaması bakımından da halka açık şirket sayılır. Ancak bu şirketlerin halka arz edilen hisse senetlerinin nominal sermayeye oranının en az % 15 olması şarttır. Bakanlar Kurulu, bu oranı, uygulanacağı takvim yılından 6 ay önce ilan etmek şartıyla, % 40'a kadar yükseltmeye ve kanuni oranına kadar indirmeye yetkilidir. (Yukarıda yer alan özelliğin yılın tamamında sağlanması gerektiği Kurumlar Vergisi Kanunu 47 Seri No.lu Genel Tebliğiyle, ortak sayısının en az 100 gerçek kişi olması gerektiği ise Kurumlar Vergisi Kanunu 50 Seri No.lu Genel Tebliğiyle hükme bağlanmıştır.) Bütün bu açıklamalardan anlaşıldığı üzere iştirak kazançları istisnası Asgari Kurumlar Vergisi hesaplamasında dikkate alınmayacaktır.

Dar Mükellef Kurumlarda Vergilendirme

Yukarıda tam mükellef kurumlara ilişkin açıklamalar aynen geçerlidir. Dolayısıyla kar payları kurum kazancı sıfır veya zarar olsa dahi indirim konusu yapılabacaktır.

XII. DİĞER HUSUSLAR

Aşağıdaki belgeler **Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Nurol Maslak Plaza Büyükdere caddesi No : 69 Kat 19 Maslak / İstanbul** adresindeki Şirket merkezi ve diğer başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

1. Esas Sözleşme
2. İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan, uzmanlarca hazırlanmış her türlü rapor, (bağımsız denetim raporu, ihraç öncesi aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, ekspertiz raporu) mali tablolar, değerlendirme ve görüşler.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahnamede yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz.

Aracı Kuruluş

Yetkili İmzalar

Adı Soyadı
Ünvanı

Adı Soyadı
Ünvanı

Adı Soyadı
Ünvanı

Adı Soyadı
Ünvanı

Bu izahnamede yer alan ve tarafımızdan denetlenen 01.01.1997 – 31.12.1997 dönemine ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına ait bilgilerin kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporuna uygunluğunu onaylarız.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Yetkili İmzalar

Adı Soyadı
Ünvanı

Bu izahnamede yer alan ve tarafımızdan denetlenen 01.01.1998 - 30.06.1998 dönemine ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına ait bilgilerin kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporuna uygunluğunu onaylarız.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Yetkili İmzalar
Adı Soyadı
Ünvanı

HALKA ARZ

EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NDEN TASARRUF SAHİPLERİ İÇİN DUYURUDUR

HİSSE SENETLERİNİN KÖRFEZ YATIRIM A.Ş. LİDERLİĞİNDEKİ KONSORSİYUM ARACILIĞIYLA SATIŞI

SERMAYEMİZİN 3.500.000.000.000 -LİRADAN 5.750.000.000.000-LİRAYA ARTTIRILARAK RÜÇHAN HAKLARININ KISITLANMASI YOLUYLA VE TAMAMI NAKİT KARŞILIĞI ARTIRILAN 2.250.000.000.000 LİRALIK SERMAYEYİ TEMSİL EDECEK HİSSE SENETLERİ İLE MEVCUT SERMAYEYİ TEMSİL EDEN B GRUBU HİSSE SENETLERİNDEN TOPLAM 567.500.000.000 LİRALIK BÖLÜMÜ ORTAKLARCA HALKA ARZ YOLUYLA SATILACAKTIR.

SERMAYEMİZİN 3.500.000.000.000 -LİRADAN 5.750.000.000.000-LİRAYA RÜÇHAN HAKLARININ KISITLANMASI VE TAMAMININ NAKİT KARŞILIĞI OLARAK ARTIRILMASI VE ARTIRILAN 2.250.000.000.000 LİRALIK SERMAYEYİ TEMSİL EDECEK HİSSE SENETLERİ İLE MEVCUT SERMAYEYİ TEMSİL EDEN B GRUBU HİSSE SENETLERİNDEN TOPLAM 567.500.000.000 LİRALIK BÖLÜMÜ SERMAYE PİYASA KURULU'NCA . . . / . . . / . . . TARİH VE . . . / . . . SAYI İLE KAYDA ALINMIŞTIR. ANCAK KAYDA ALINMA, ORTAKLIĞIMIZIN VE HİSSE SENETLERİNİN KURUL VEYA KAMUCA TEKEFFÜLÜ ANLAMINA GELMEZ.

ORTAKLIĞIMIZ İLE İLGİLİ AYRINTILI BİLGİLER İÇEREN İZAHNAME. TARİHİNDE TİCARET SİCİLİNE TESCİL EDİLMİŞ VE . . . / . . . / . . . TARİH VE SAYILI TTSG'NDE YAYIMLANMIŞ OLUP, AYRICA AŞAĞIDA ADRES VE TELEFON NUMARALARI BELİRTİLEN BAŞVURU YERLERİNDE İNCELEMeye AÇIK TUTULMAKTADIR.

a) Talep Toplama Süresi

Talep toplama süresi 2 (iki) işgünüdür. Talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri, ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.

b) Başvuru Şekli ve Yerleri

Bu halka arzda, hisse senedi satın almak isteyen tasarruf sahiplerinin talep toplama süresi içinde aşağıda belirtilen başvuru yerlerinden birine başvurarak talep toplama formu doldurmaları gerekmektedir. Başvuru yerlerinde yatırımcılardan talep ettikleri hisse senedi bedelleri talep formu doldurdukları anda tahsil edilecektir.

Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır.

Yatırımcılar istedikleri taktirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

c) Başvuruların Değerlendirilmesi

Toplanan teklifler satışı gerçekleştirecek konsorsiyum lideri aracı kuruluş Körfez Yatırım A.Ş. tarafından yabancı yatırımcılar ve yurtiçi yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan hisse senedi miktarından az olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan hisse senedi miktarından fazla olması durumunda ise yabancı yatırımcılar için ayrılan kısım hariç olmak üzere satışa sunulan toplam tutar talep eden yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutar talebi kısmen karşılanmayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır.

Bu şekilde dağıtım işlemine satışa sunulan hisse senetlerinin tamamı dağıtılcaya kadar devam edilir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplarında küsurat sözkonusu ise tama iblağ edilecektir.

Yabancı yatırımcılar ve yurtiçi yatırımcılarla ilgili dağıtım kendilerine tahsis edilen miktarlar üzerinden toplanan

taleplere göre ayrı ayrı yapılacaktır.

Konsorsiyum Lideri talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) işgünü içinde dağıtım listesini kesinleştirecek ve Şirket'e gönderecektir. Şirket dağıtım listesinin teslimini izleyen en geç 2 (iki) işgünü içinde listeyi onaylayarak Konsorsiyum Lideri'ne iade edecektir.

d) Hisse Senedi Teslimi ve Bedellerinin İadesi

Hisse senetleri, Şirket tarafından bastırılıp, satış anında aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde talepleri karşılanan tasarruf sahiplerine teslim edilecektir.

Karşılanamayan taleplere ait paraların iadesi, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini takip eden günde satışa aracılık eden Konsorsiyum Üyeleri'nce aşağıda belirtilen başvuru yerlerine yapılacaktır.

e) Halka Arzda İşlem Yasaklılar :

SPK Tebliğ Seri VIII, Tebliğ No.22, Ek Madde 1'de belirtildiği üzere sermaye piyasası araçlarının halka arz yoluyla satışında sermaye piyasası araçlarını ihraç ve halka arzeden ihraççılar ile halka arza aracılık eden aracı kuruluşların yönetim kurulu başkanı ve üyeleri, kanuni denetçiler, murahhas müdürleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları ve yetki sorumlulukları bakımından belirtilen görevlere benzer görevlerde bulunan kişiler ile bunların, eşleri ile birinci ve ikinci derecede kan ve sıhrî hısımları sözkonusu sermaye piyasası araçlarını doğrudan veya dolaylı olarak satın alamazlar.

f) İMKB'de İşlem Görme :

Bu hisse senetlerinin, satış tamamlandıktan sonra İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görebilmesi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

g) Başvuru Yerleri

Yatırımcılar, aşağıda adresleri ve telefonları verilen Konsorsiyum Üyelerinin şubelerine ve satış acentalarına müracaat ederek talep formu doldurmak suretiyle hisse senetleri satın alınmak üzere başvurabilirler. Hisse senetlerine ait bedeller Körfezbank A.Ş. Merkez Şube nezdindeki 643166-9 no.lu özel hesaba yatırılacaktır.

Konsorsiyum Lideri :

Körfez Yatırım A.Ş.

Ortaklar Caddesi Bahçeler Sokak No. 21
80290 Mecidiyeköy - İstanbul
Tel : (0.212) 288 20 00 / 20 Hat
Tel : (0.212) 288 33 65-66
Fax: (0.212) 288 33 60

Körfez Yatırım A.Ş.'nin satış acentası olan Körfezbank A.Ş. Şubeleri

Merkez Şube

Büyükdere Caddesi No: 42
Doğuş Han 80290 Mecidiyeköy İstanbul
Tel : (0.212) 288 20 00 / 20 Hat
Fax: (0.212) 288 12 17-18

Kadıköy Şubesi

Balkan Sokak Yerlikaya Apt. No.2
81110 Bostancı İstanbul
Tel : (0.216) 416 70 78
Fax: (0.216) 416 70 88

Ankara Şubesi

Uğur Mumcu Cad. No: 88 Kat.3
Gaziosmanpaşa - Ankara
Tel: (0.312) 447 55 06 (5 Hat)
Tel: (0.312) 447 55 12 (3 Hat)
Fax: (0.312) 447 54 98

İzmir Şubesi

Cumhuriyet Bulvarı Berki İş Merkezi No:
79 Kat: 4-5 35210 Pasaport / İzmir
Tel : (0.232) 441 00 10 (10 Hat)
Fax: (0.232) 482 12 01

Konsorsiyum Üyeleri :**IV. MALİ DURUM İLE İLGİLİ BİLGİLER****2. ORTAKLIĞIN 31/12/96 (DENETLENMEMİŞ), 30/09/97 (DENETLENMİŞ) VE 31/12/97 (DENETLENMİŞ) TARİHLİ HESAP DURUMUNA GÖRE AKTİF VE PASİFİ (000TL):**

AKTİF	ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.1996	ÖNCEKİ DÖNEM 30.09.1997	CARİ DÖNEM 31.12.1997
I. DÖNEN VARLIKLAR	67.961.879	9.677.144.660	13.493.492.397
A. HAZIR DEĞERLER	41.032	199.014.784	52.749.769
1. Kasa	6.621	404.910	415.716
2. Bankalar	34.411	198.609.874	52.334.053
B. MENKUL KIYMETLER	13.150.000	21.600.000	0
1. Kamu Kes.Tahvil Senet ve Bonolar	13.150.000	21.600.000	
C. KISA VD. TİCARİ ALACAKLAR	3.006	3.023.817.980	5.170.622.539
1. Alıcılar			1.374.342.401
Alicilar			
2. Alacak Senetleri		3.011.269.595	3.762.041.993
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	3.006	20.606	26.605
4. Diğer Kısa Vd.Tic.Alacaklar		12.527.779	34.211.540
5. Alacak Reeskontu (-)			
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)			
D. DİĞER KISA VD. ALACAKLAR	20.420.294	2.083.484	22.963.352
1. Ortaklardan Alacaklar	20.418.126	1.917.777	
2. İştiraklerden Alacaklar	2.168	65.047	65.047
3. Kısa Vd. Diğer Alacak		100.660	22.898.305
E. STOKLAR	11.031.137	6.268.926.660	7.867.530.814
1. Yarı Mamuller		856.507.720	1.719.298.592
Menderes			41.621.491
Mavişehir			1.070.842.881
Denizli			606.834.220
2. Verilen Sipariş Avansları	11.031.137	5.412.418.940	6.148.232.222
Mavişehir			2.743.007.086
Basmane			958.022.775
İ.D.T.M.			2.287.962.319
Denizli			159.240.041
F. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	23.316.410	161.701.752	379.625.923
II. DURAN VARLIKLAR	47.408.237	6.920.005.105	11.966.763.431
A. UZUN VD. TİC. ALACAK		6.884.518.160	11.915.090.351
1. Alıcılar			4.537.742.800
2. Alacak Senetleri		6.884.518.160	7.377.347.551
B. DİĞER UZUN VADELİ ALACAKLAR			
C. FİNANSAL DURAN VARLIKLAR	270.000	7.870.000	370.000
1. Bağlı Menkul Kıymetler			
2. İştirakler	270.000	7.870.000	370.000
D. MADDİ DURAN VARLIKLAR	46.290.099	25.941.055	47.529.085
1. Arazi ve Arsalar	27.880.566		
2. Makine,Tesis ve Cihazlar		144.197	144.197
3. Taşıt Araç ve Gereçleri	17.017.301	32.753.604	54.464.387

4. Döşeme ve Demirbaşlar	2.320.387	8.901.363	16.766.181
5. Diğer Maddi Duran Varlıklar			
6. Birikmiş Amortismanlar (-)	-928.155	-15.858.109	-23.845.680
E. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR		558.502	568.268
1. Kuruluş ve Teskilatlanma Gid.			
2. Haklar			
3. Araştırma ve Geliştirme Gid.			
4. Diğer Maddi Olm. Duran Varlıklar		558.502	568.268
5. Verilen Avanslar			
F. DİĞER DURAN VARLIKLAR	848.138	1.117.388	3.205.727
AKTİF TOPLAM	115.370.116	16.597.149.765	25.460.255.828
G. NAZİM HESAPLAR	330.273.727	25.659.882.852	24.474.506.212
1. Teminat Mektubundan Alacaklar	322.515.000	20.606.966.943	23.510.110.871
2. Sözleşmeye Bağlı Borçlar		907.253.018	955.500.887
3. Diğer Borçlu Nazım Hesaplar	7.758.727	10.213.486	8.894.454
4. Sözleşmeye Bağlı Alaç. \$ 23.930.614		4.135.449.405	

PASİF	ÖNCEKİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM	CARİ DÖNEM
	31.12.1996	30.09.1997	31.12.1997
I. KISA VADELİ BORÇLAR	15.134.552	4.295.376.728	3.567.543.486
A. FİNANSAL BORÇLAR	0	260.998.457	719.275.138
1. Diğer Finansal Borçlar		260.998.457	719.275.138
B. TİCARİ BORÇLAR	8.207.007	155.990.981	1.570.984.760
1. Satıcılar	8.207.007	33.319.218	99.760.639
2. Borç Senetleri		167.735.607	122.812.000
3. Alınan Depozito ve Teminatlar		-45.063.844	
4. Diğer Ticari Borçlar			1.374.342.401
5. Borç Reeskontu (-)			-25.930.280
C. DİĞER KISA VADELİ BORÇLAR	81.196	517.954.011	1.088.922.935
1. Ortaklara Borçlar		502.046.032	1.053.634.000
2. Ödenecek Giderler			
3. Öd. Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler		14.949.844	34.688.032
4. Ert. ve Taksite. Bağlı Kamu Borçları			
5. Kısa Vd.. Diğer Borçlar	81.196	958.135	600.903
D. ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI		2.424.351.317	
E. BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	6.846.349	936.081.962	188.360.653
1. Vergi Karşılıkları	6.217.720	8.849.269	8.909.653
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	628.629	927.232.693	179.451.000
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	0	8.742.652.674	18.332.460.756
A. FİNANSAL BORÇLAR	0	442.321.440	614.250.000
1. Diğer Finansal Borçlar		442.321.440	614.250.000
B. TİCARİ BORÇLAR	0	0	4.537.742.800
1. Diğer Ticari Borçlar			4.537.742.800
D. ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI		8.300.331.234	13.179.256.956
E. BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	0	0	1.211.000
1. Kıdem Tazminatı Karşılığı			1.211.000
III. ÖZ SERMAYE	100.235.564	3.559.122.363	3.560.251.000
A. SERMAYE	500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000

B. SERMAYE TAAHÜTLERİ (-)	-400.000.000		
D. YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞI		10.828.413	13.592.575
1. Duran Varlıklardaki Deger Artisi		10.828.413	13.592.575
2. Istiraklerdeki Deger Artisi			
E. YEDEKLER	0	235.564	235.564
1. Yasal Yedekler		43.210	43.210
2. Özel Yedek			
3. Olaganüstü Yedek		192.354	192.354
F. NET DÖNEM KARI	235.564	48.058.386	46.422.861
G. DÖNEM ZARARI (-)			
H. GEÇMİS YIL ZARARI (-)			
PASIF TOPLAMI	115.370.116	16.597.151.765	25.460.255.242
G.NAZİM HESAPLAR	330.273.727	26.187.848.909	25.100.055.357
1. Teminat Mektubundan Borçlar	322.515.000	21.134.933.000	24.135.660.016
2. Sözleşmeye Bağlı Alacak. \$4.666.671		907.253.018	955.500.887
3. Diğer Alacaklı Nazım Hesaplar	7.758.727	10.213.486	8.894.454
4. Sözleşmeye Bağlı Alacaklar		4.135.449.405	

	ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.1996	ÖNCEKİ DÖNEM 30Ç.09.1997	CARİ DÖNEM 31.12.1997
A. BRÜT SATIŞLAR			
B. SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)			
C. NET SATIŞLAR			
D. SATIŞLARIN MALİYETİ (-)			
BRÜT SATIŞ KARI VE ZARARI			
E. FAALİYET GİDERLERİ (-)	-24.770.199	-91.369.130	-162.124.858
1. Arastırma ve Gelistirme Giderleri			
2. Pazarlama Satis ve Dağıtım Giderleri			
3. Genel Yönetim Giderleri	-24.770.199	-91.369.130	-162.124.858
ESAS FAALİYET KARI VE ZARARI	-24.770.199	-91.369.130	-162.124.858
F. DİĞER FAAL. GELİR VE KARLAR	25.561.810	216.674.385	418.280.513
1. Istiraklerden Temettü Gelirleri	161.640	324.836	324.836
2. Bağlı Ort. Temettü Geliri			
3. Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	25.400.170	15.971.717	21.344.832
4. Faaliyetle İlg. Diğer Gelir ve Kar		200.377.832	396.610.845
G. DİĞER FAAL GİDER VE ZARAR. (-)		-113.990.269	
H. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	0	0	-289.873.998
1. Kısa Vadeli Borçlanma Gid.			-289.873.998
2. Uzun Vadeli Borçlanma Gid.			
FAALİYET KARI VE ZARARI	791.611	11.314.986	-33.718.343
I. OLAĞANÜSTÜ GELİR VE KARLAR	72.582	47.037.837	90.554.202
1. Konusu Kalmayan Karsiliklar			
2. Önceki Dönem Gelir ve Karlar	72.582		
3. Diğer Olaganüstü Gelir ve Karlar		47.037.837	90.554.202
J. OLAĞANÜSTÜ GİDER VE ZARAR (-)	0	-1.447.168	-1.503.345
1. Önceki Dönem Gider ve Zararlari			
2. Diğer Olaganüstü Gider ve Zararlari		-1.447.168	-1.503.345

DÖNEM KARI VE ZARARI	864.193	56.905.655	55.332.514
K. ÖD. VERGİ VE DİĞ. YASAL YÜK. (-)	-628.629	-8.849.269	-8.909.653
NET DÖNEM KARI veya ZARARI	235.564	48.056.386	46.422.861

2. BİLANÇO VE GELİR TABLOSU İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

A. Ortaklığın 30/09/97 tarihli (denetlenmiş) gelir tablosu / bilançosu ile ilgili notlar

1 – Uygulanan Muhasebe Politikaları :

1.1. Stokların Değerlendirilmesi :

Stoklar hesabında yer alan tutar halen inşaatı devam eden projelerle ilgili olarak yapılan masraflar ile ticari faaliyetleri için satın aldığı arsa ve arazilerin maliyet bedellerinin toplamı olup kayıtlarda fatura tutarları ile yer almaktadır.

1.2. Alacakların Değerlendirilmesi :

Türk Lirası cinsinden senetli ve senetsiz alacaklar bilançoda kayıtlı değeri ile gösterilmiştir. Döviz cinsinden alacaklar ise Merkez Bankasının 30.09.1997 tarihindeki döviz alış kuru ile değerlendirilmiştir. Satış sözleşmelerinden doğan ve teminata bağlanmamış alacaklar nazım hesaplarında orjinal para değerleri ile gösterilmiştir.

1.3. Finansal Duran Varlıklar :

İştirakler alış bedelleri ile değerlendirilmiştir.

1.4. Amortisman :

Amortisman tabii iktisadi kıymetler için hızlandırılmış amortisman usulu uygulanmaktadır.

1.5. Dövizle Dayalı İşlemler :

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemlerin gerçekleştiği tarihte geçerli olan kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. 30.09.1997 tarihli bilançodaki döviz cinsinden borç ve alacaklar bu tarihteki Merkez Bankası Döviz alış kuru ile değerlendirilmiştir.

1.7. Reeskont İşlemleri :

Şirket'in İstanbul Yeşilköy'de yapacağı inşaatın atık su denge bedeli karşılığı İSKİ'ye verdiği senetlere karşılık tarafımızdan iç iskonto yöntemi kullanılarak % 80 oranı ile reeskont hesaplanmış ve denetimiz sonucu hazırladığımız bilanço ve gelir tablosu ile dipnotlarına yansıtılmıştır. Şirket bu işlemin yaratacağı vergi yükü sebebi ile kanundan doğan tercihini kullanarak kayıtlarına almamıştır.

1.7. Kıdem Tazminatı Yükü :

Şirketin 30.09.1997 tarihli bordrosunda bir tam senesini dolduran personel bulunmadığından kıdem tazminatı karşılığı ayrılmamıştır.

1.8. Yeniden Değerleme Fonu :

Düzenlenmiş bilançoda yeniden değerlendirme oranı olan % 85,4 üzerinden değerlendirme yapılmış ve kayıtlara alınmıştır.

1.9. Muhasebe Politikalarında Değişiklik :

Şirketin 30.09.1997 tarihi itibarıyla muhasebe politikalarında 1996 senesine göre bir değişiklik olmamakla beraber, bu tarihten itibaren " Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı " na dönüşmüş ve hesaplarını bu şekilde takip etmeye başlamıştır. 30.09.1997 tarihi itibarıyla oluşan kar üzerinden normal vergi ödenecek, bu tarihten sonraki kar için vergi istisnası uygulanacaktır.

1.10. Tahminlerde Ortaya Çıkan Değişiklik :

Şirketin Mali Tabloları hazırlanırken daha önce yapılmış bulunan tahminlerin dayanağı olan koşullarda önemli bir değişiklik olmamıştır.

2. Bilanço Dipnotları (000.-TL) – 30.09.1997

2.1 Yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları

Artırım tarihi	Artırım tutarı	Nakit	Yedekler	YDDAF
16.12.1996	400.000.000	400.000.000	-	-
26.06.1997	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-

2.2 Cari dönemde duran varlık hareketleri

a) Satın alınan imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti

TAŞITLAR	4.856.272 TL
DEMİRBAŞLAR	5.075.217 TL

b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti YOK

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları

- varlık maliyetlerinde	(+)	12.385.789
- birikmiş amortismanlarda	(-)	1.559.376

2.3 İşletmenin ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklarla olan alacak ve borç ilişkisi:

	<u>ALACAKLAR</u>		<u>BORÇLAR (000 TL.)</u>	
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>
1) Ortaklardan	1.917.777	----	----	1.205.298.472
2) Bağlı Ortaklardan	----	----	----	----
3) İştiraklerden	65.047	----	----	----

2.4 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 dönemsel varsayımların değiştirecek muhtemel gelişmeler ve bunların gerekçeleri ; YOKTUR.

2.5 Tebliğin 1 nolu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi ; YOKTUR.

2.6 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.

2.7 İşletmenin gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunacak muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri,

YOKTUR.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Mali tablolardaki diğer ibaresini taşıyan hesap kalemlerinde dahil olduğu grubun toplam tutarının %20'sini veya bilanço aktif toplamının % 5'ini aşan kalemlerin ad ve tutarları ,

YOKTUR.

2.11 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.

2.12 Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak tutarları ve bunların borçluları,

YOKTUR.

2.13 Vadesi geçmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak tutarları ve bunların borçluları,

YOKTUR.

2.14 Duran varlıklarda son üç yılda yapılan yeniden değerlendirme tutarları,

<u>YIL</u>	<u>YENİDEN DEĞERLEME (000)</u>
1996	YOK
1997	10.828.413 TL

2.15 Yabancı paralarla temsil edilen ve kur garantisiz olmayan alacak ve borçlar ile aktifte mevcut yabancı paraların ayrı ayrı tutarları ve TL'na dönüştürülme kurları,

Alacaklar ve Mevcutlar

<u>NEVİ</u>		<u>CİNSİ</u>	<u>TUTAR</u>	<u>KUR</u>	<u>TL (000)</u>
a) Alacak	Senetsiz	USD	300.000,00	172.810	51.843.000
	Senetli (Uzun-Kısa Vd.)	USD	57.078.947,00	172.810	9.863.812.831
	Senetli (Uzun-Kısa Vd.)	DM	325.992,00	98.085	31.974.925
b) Mevcut	Kasa		----	----	----
	Banka	USD	1.132.971,06	172.810	195.788.729
	Banka	DM	16.105,00	98.085	1.579.659

Borçlar

<u>Alacaklı</u>	<u>Miktar</u>	<u>Cinsi</u>	<u>Kuru</u>	<u>Mizan Tutarı</u>	<u>Kur Farkı Krs.</u>
				<u>(000.-)</u>	<u>(000.-)</u>
EGS Dış Tic. A.Ş.	3.000.000	USD	172.810	439.710.000	78.720.000
EGS Dış Tic. A.Ş.	3.000.000	DM	98.085	260.931.000	33.324.000
EGS Dış Tic. A.Ş.	960.844	USD	172.810	162.451.032	3.592.446
EGS Dış Tic. A.Ş.	107.356	USD	172.810	14.595.000	3.957.114
EGS Dış Tic. A.Ş.	1.964.815	USD	172.810	325.000.000	14.539.629

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

İzmir Karşıyaka 2. Bölge Şemikler 'deki arazi üzerinde EGS DİŞ Ticaret A.Ş. lehine Emlak Bankası verilen 3.6 Trilyon TL. İpotek vardır.

2.17 Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen yada mali tabloların açık, yorumlanabilir, ve anlaşılabilir olması açısından gerekli olan diğer hususlar,

a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm ;

Sermaye Piyasası Kurulu sözkonusu ipoteğin halka arz ile eş zamanlı olarak fekki kayıt ve şartıyla EGS GMYO A.Ş. hisselerini kayda almıştır.

Şirket 30.09.1997 tarihine kadar normal kurumlar vergisi mükellefi iken, 01.10.1997 tarihinden itibaren yatırım ortaklığına dönmüş olup bu tarihten sonraki kazançları için kurumlar vergisi istisnasından istifade edecektir.

b) Sözleşmeye bağlı olup nazım hesaplarda izlenen alacaklar ;

Şirket yapımını üstlendiği EGS Busines Park inşaatından satışlara başlamış ve müşterileri ile sözleşmeler yapmıştır. Kimi müşterisinden teminat olarak senet alan şirket bazı müşterilerinden senet almamıştır. Bu şekilde alacaklı olduğu müşterilerin sözleşme tutarları ile belirlenen ve nazım hesaplarda gösterilen alacak tutarı 30.890.261 USD 'dır.

Yapımı devam eden projelere ait gayrimenkullerin bir bölümünün ortaklara satışı konusunda mukavele yapılmış olup gayrimenkul teslim alındıktan sonra satılan kısmın mülkiyeti bu şirketlere aktarılacaktır. Satış anlaşması yapılan yerlerin satış bedeli toplamı 2.403.733 USD' dir. Bu tutarın tamamı için senet alınmış olup 30.09.1997 tarihli döviz kuru ile değerlendirilerek hesaplara alınmıştır.

3. Gelir tablosu Dipnotları (000.- TL.)

3.1 Dönemin tüm amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları

a) Amortisman Giderleri : 11.925.411

aa) Normal amortisman giderleri ; 10.368.035 TL.

bb) Yeniden değerlendirilmeden doğan amortisman giderleri ; 1.557.376 TL

b) İtfa ve tükenme payları ; YOKTUR.

3.2 Dönemin tüm reeskont ve karşılık giderleri ;

EGS Dış Ticaret A.Ş. 'ye kredi faizi, kur farkı ve satış komisyonu karşılığı ödenecek tutar 927.232.693 TL olup bunun 769 milyar TL'si komisyon olarak doğrudan inşaat maliyetine verilmiş, kalan ise finansman giderlerinde yer almıştır.

3.3 Dönemin tüm finansman giderleri ; 638.501.603 TL.

a) Üretim maliyetine verilenler ; 633.256.220 TL.

b) Sabit varlıkların maliyetine verilenler ; -----

c) Doğrudan gider yazılanlar ; 5.245.383 TL

3.4 Dönemin finansman giderlerinden ortaklar , bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı. (Toplam tutar içindeki payları % 20 'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.) ;

Finansman Giderleri

EGS Dış Ticaret A.Ş. 617.708.849 TL Faiz + Kur farkı

EGS Egesser A.Ş. 11.944.323 TL Faiz + Kur farkı

3.5 Ortaklar , bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar. (Toplam tutar içindeki payları % 20 'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.)

EGS Dış Ticaret A.Ş. (Giderler Katılım payı olarak)
Kestikleri Faturalar : 540.882 TL
Kestiğimiz Faturalar : 1.720.577 TL

EGS Egesser A.Ş. (Giderler Katılım payı olarak)
Kestikleri Faturalar : 1.746.849 TL
Kestiğimiz Faturalar : 1.496.155 TL

3.6 Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzeri. (Toplam tutar içindeki payları % 20 'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.)

Ortaklara ödenen faiz alınan kredilerin yansıtma faizi olduğu için finansman giderlerinde gösterilmiştir.

3.7 Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı ; 48.965.758 TL.

3.8 Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-) ; ...YOKTUR..

3.9 Stok maliyeti hesaplama sistemleri (safha veya sipariş maliyeti gibi) ve yöntemleri (ağırlıklı ortalama maliyet, ilk giren ilk çıkar, hareketli ortalama maliyet gibi) ; YOKTUR.

3.10 Varsa , tamamen veya kısmen fiili stok sayımı yapılmamasının gerekçeleri. ; YOKTUR.

3.11 Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamalarının brüt satışların yüzde yirmisini aşması halinde bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarlar ; YOKTUR.

3.12 İşletmenin varsa satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar hakkında bilgi. ; YOKTUR

3.13 Önceki döneme ilişkin gelir ve giderler ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarlarını ve kaynaklarını gösteren açıklayıcı not ;

Şirket 1996 yılında aldığı otomobillerin kıst dönem amortisman uygulamasını yapmamış ve giderlerine yansıtılmamıştır. Bu dönem yapılan çalışma ile 1.447.168 TL tutarındaki 1996 payı K.K.E.G. olarak hesaplara yansıtılmıştır.

3.14 Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için ayrı ayrı gösterilmek koşuluyla, hisse başına kar ve kar payı oranları ;

Kar payı ; 13,73 TL / Adet

Kar payı oranı ; % 1,3

3.15 Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarındaki değişimler ;

Üretim faaliyeti yoktur.

3.16 Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler ;

İnşaatlar devam etmekte olup satış geliri yoktur.

4. Bilanço Hesaplarının Açıklamaları (30.09.1997)

4.1 ALACAK SENETLERİ : 3.011.269.595

Şirketin müşterilerinden avans olarak aldığı, portföyünde tuttuğu veya teminata verdiği dövizli senetler ile çeklerin toplamıdır.

Senetler	Tutar (US \$)	\$ Kur	TL.Tutar
İst. Portföydeki Senetler	13.062.863	172.810	2.257.393.355
EGS Bank Denizli Şubesi Tahsil	1.269.581	172.810	219.396.292
EGS Bank İzmir Şubesi Tahsil	345.862	172.810	59.768.412
TOPLAM	14.678.306		2.536.558.059

Portföydeki çekler müşterilerle yapılan anlaşmalar neticesinde alınan çeklerden oluşmaktadır. Tamamı döviz çekidir. 30.09.1997 tarihli Merkez Bankası Döviz alış kuru ile değerlendirilmiştir.

Çekler	Tutar	Kur	TL. Tutar
DM	325.992	98.085	31.974.925
USD	8.191.422	172.810	1.415.559.636
TOPLAM			1.447.534.561

Toplam tutarları 3.207.100.952 TL olan alacak senetleri ve çeklerden 474.711.536 TL'lik kısmı bir yıldan az vadeli. Diğer tüm senetler 01.10.1998 ve daha ileriki vadelere sahiptir. Vadesi bir yıl ve daha az olanlar kısa vadeli, uzun olanlar ise uzun vadeli alacaklar içinde gösterilmiştir.

4.2 DİĞER KISA VADELİ TİCARİ ALACAKLAR : 12.527.779

Borç bakiye veren satıcı hesapları toplamıdır.

EGS Finansal Kiralama A.Ş.	10.213.487
Healey&Baker	864.050
Diğer	1.450.242

EGS Finansal Kiralama 'dan olan alacak Leasing işlemi nedeniyle yapılan avans ödemesidir. EGS Finansal Kiralama 'nın keseceği faturalarla bu hesap kapanmaktadır.

4.3 ORTAKLARDAN ALACAKLAR : 1.917.777

Şirket kendi bordrosunda görülen bir personelinin maaş ve yasal yüklerini ortaklarından EGS Ege Giyim İç ve Dış Tic.A.Ş. ile EGS EGESER Giyim San.ve Dış Tic.A.Ş. 'ne aylık olarak fatura ile yansıtılmaktadır. Alacak bu faturaların karşılığıdır.

4.4 STOKLAR : 6.268.926.660

Şirket 30.09.1997 tarihi itibarıyla " Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı " haline dönüşmesi sebebi ile Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Maliyetleri hesabında yer alan proje giderleri ve devam eden inşaatla ilgili harcamalarını yarı mamuller hesabına aktarmıştır. Hesap ile ilgili avanslar da bu hesap altında değerlendirilmiştir.

4.5 YARI MAMULLER : 856.507.720

İzmir Mavişehir Projesi	733.915.999
Denizli Maliyetler	80.970.230
İzmir Menderes (Arsa Bedelleri)	41.621.490

4.6 VERİLEN AVANSLAR : 5.412.418.940

4.6.1 TAŞERONLARA VERİLEN VANSLAR : 182.818.294

Mensoy İnşaat San. Ve Tic. Ltd.	72.753.028
Ayyıldızlar İnşaat Ve Tic. A.Ş.	110.065.265

Mensoy İnşaat Ltd. İstanbul Yeşilköy Projesinin kazık çakma işlemlerini üstlenmiştir. 1997 yılı içerisinde sözleşmesi ile ilgili işler tamamlanacaktır. Ayyıldızlar İnşaat ise Denizli projesi ile ilgili olarak inşaat çalışması yapmaktadır.

4.6.2 PROJE ARAZİ AVANSLARI : 3.010.356.737

Şirket takip ettiği projeler için arazi sahiplerine sözleşme gereği para ödemesi yapmaktadır. Yapılan bu ödemeler ve yapılacak inşaatlar karşılığı arazi ve inşaatın sözleşme gereği alınacak pay şirket mülkiyetine geçecektir.

İst.Yeşilköy İ.D.T.M A.Ş.	267.349.651
İzmir Mavişehir Emlakbank A.Ş.	2.743.003.086

4.6.3 İ.D.T.M. (YEŞİLKÖY) PROJE GİDERLERİ : 1.253.178.646

Normal Ücretler	113.033.394
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	55.736.891
Çeşitli Giderler	870.504.171
Bu tutarın içerisinde EGS Dış Ticaret A.Ş.'ye satış üzerinden verilen % 5 komisyon ve yapılan reklam harcamalarının toplamı vardır.	
Vergi Resim ve Harçlar	183.834.985
İSKİ'ye verilen atık su tesisleri denge bedeli ile diğer harç ödemeleridir.	
Finansman Gideri	30.069.205

Şirketin dönem içerisinde yüklendiği finansman giderinin bu proje ile ilgili kısmı olarak hesaplanarak yansıtılan tutardır. 30.09.1997 itibarıyla arazinin tapusu EGS üzerine tescil edilmediğinden ödenen bu tutarlar avans olarak değerlendirilmiştir.

4.6.4 İZMİR BASMANE PROJE AVANSLARI : 956.649.600

Güçyapı İnşaat Turizm A.Ş. ' ne İzmir Basmane projesi ortak girişiminin İzmir Anakent Belediyesine yaptığı ödeme ve diğer giderleri için ödediği katılım payı avanslarıdır.

4.6.5 DİĞER VERİLEN AVANSLAR : **9.415.664**

Borç bakiyesi veren satıcı hesaplarından proje maliyeti ile ilgili olan tutarlardır.

Ova Tasarım Ltd.Şti.	5.666.181
ORES Org.Ltd.Şti.	3.087.277
Diğer.	662.206

Ova Tasarımdan olan alacak, yapılan sözleşme gereği verilen peşinattan oluşmaktadır. Karşılığında teminat mektubu alınarak nazım hesaplara alınmıştır. ORES Organizasyon Ltd. hesabı 11. ayda gelen fatura ile kapanmıştır.

4.7 KISA VADELİ FİNANSAL BORÇLAR : **260.998.457**

Pamukbank Levent	67.457
EGS Dış Tic.A.Ş.	260.931.000

Pamukbank Levent hesabı şirketin kredi kartları borç tutarlarının takip edildiği hesaptır.

EGS Dış Tic.A.Ş. hesabı EGS Dış Ticaret A.Ş. 'nin şirkete kullandığı 3.000.000.000 DM' lik kredinin tutarıdır.

4.8 ORTAKLARA BORÇLAR : **502.046.032**

Şirketin ortaklarından EGS Dış Tic. A.Ş. ' ne olan dövizli borç tutarıdır. Değerleme işlemi yapılmış olup oluşan kur farkı ve dönem faizi için karşılık ayrılmıştır.

Cinsi	Miktarı	Kuru	Mizan Tutarı (000)	Kur Farkı (000)
USD	3.033.015	172.810	502.046.000	22.089.189

4.9 DİĞER BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI

: **927.232.693**

Bu tutarın 769.580.130 TL'lık kısmı İstanbul Yeşilköy İ.D.T.M. projesinden yapılan satışlara karşılık sözleşme gereği EGS Dış Ticaret A.Ş. 'ne ödenecek % 5 komisyon karşılığıdır. EGS Dış Ticaret A.Ş. fatura düzenlediğinde hesap kapanacaktır.

Diğer kalan karşılıklar ise yine EGS Dış Ticaret A.Ş.'den kullanılan kredi için tahakkuk eden faiz, komisyon ve kur farkı tutarları karşılığıdır. Hesaplanan tutar proje maliyetlerine alınmıştır.

4.10 UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLAR : **442.321.440**

EGS Dış Tic. A.Ş. Sabancıbank	442.321.440
-------------------------------	-------------

EGS Dış Ticaret A.Ş.'nin Sabancıbank'dan alıp şirkete kullandığı 3.000.000 US \$ karşılığı borcun tutarıdır.

4.11 UZUN VADELİ ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI : **8.300.331.234**

Yapımı süren projelerle ilgili olarak satılan yerler karşılığı müşterilerden alınan avans tutarlarının toplamıdır. Senetli avanslar 30.09.1997 tarihli kurla hesaplarda yer almaktadır. Nakit avanslar değerlemeye tabi tutulmamış olup tahsil edilen değerini göstermektedir.

5. Nazım Hesaplar

5.1 VERİLEN TEMİNAT MEKTUPLARI

Alınan Banka	Verilen Yer	Cinsi	Miktarı	31.09.1997 Değeri (000)
EGS Bank Levent	TEDAŞ Denizli	TL		270.000
EGS Bank Levent	İ.D.T.M. A.Ş.	USD	3.000.000	518.430.000
EGS Bank Levent	T.S.K.B. Vakfı	USD	27.600	4.769.556
EGS Bank Levent	T.S.K.B. Vakfı	USD	27.600	4.769.556

5.2 ALINAN TEMİNAT MEKTUPLARI

Tamamı EGS 'ye iş yapan firmalardan aldıkları ile EGS 'nin açmış olduğu ihalelerle ilgili teminat mektuplarıdır.

Toplam Tutar 119.244.800 USD 'dir.

6. Gelir Gider Hesaplarının Açıklaması (000.-)

A - BRÜT SATIŞLAR	-----
B - SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)	-----
C - NET SATIŞLAR	-----
D - SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	-----
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	-----
E - FAALİYET GİDERLERİ (-)	(91.369.130)
6.1- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	(91.369.130)

Ücret Giderleri	35.537.676
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	14.942.338

Kira, tamir bakım, K.K.E.G. , seyahat , P.T.T., su , elektrik, genel danışmanlık, ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

Çeşitli Giderler 22.292.798

Bu giderin önemli bir kısmını finansal kiralama giderleri oluşturmaktadır.

Vergi Resim ve Harç giderleri 6.239.767

Bu tutarın 6.000.000 TL' sı kısmını arttırılan sermayenin damga vergisi tutarındır.

Amortismanlar 7.111.168

Finansman Giderleri 5.245.383

Komisyonlar 4.937.333

Teminat Mektubu Kom. 123.089

Çek Senet Tah. Masrafları 184.962

ESAS FAALİYET KARI VE ZARARI : (91.369.130)

F - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE KARLAR : 216.674.385

6.2- İSTİRAKLERDEN TEMETTÜ GELİRİ: 324.836

6.3- FAİZ VE DİĞER TEMETTÜ GELİRİ.....: 15.971.717

Repo Faiz Gelirleri 14.941.309

Mevduat Faiz Gelirleri 1.030.407

6.4- FAALİYETLE İLG.DİĞER GELİR VE KARLAR: 200.377.832

Kambiyo Karları 155.313.988

Borç Senetleri Reeskont Gel 45.063.844

Kambiyo karları dövizle dayalı işlemler sonucu oluşan kur farkları toplamı ile tarafımızdan hesaplanan borç senetleri reeskont geliri toplam tutarıdır.

G - DİĞER FAAL. GİDERLER VE ZARARLAR ...(-): (113.990.269)

6.5 KAMBİYO ZARARLARI.....(-).....: (113.990.269)

Kur Farkı Gideri 113.990.269

Dövizli borçların değerlendirilmesinden oluşan kur farkı gideridir.

FAALİYET KARI VEYA ZARARI : 11.314.986

I - OLAĞANÜSTÜ GELİR VE KARLAR: 47.037.837

6.6 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR: 47.037.837

İzmir Diğer Olağandışı Gelir 46.007

İstanbul Diğer Olağandışı Gelir 46.991.830

Şirketin açtığı ihalelerin şartnamelerinin satışından elde edilen gelirler ile sigorta tazminat gelirleridir.

J - OLAĞANÜSTÜ GİDERLER VE ZARARLAR(-).....: (1.447.168)

6.8 DİĞER OLAĞANÜSTÜ GİDER VE ZARARLAR (-).....: (1.447.168)

Bu tutar şirketin 1996 senesinde girişi olan otomobillerin 1996 kıst dönem amortisman payının tamamıdır.

DÖNEM KARI VEYA ZARARI: 56.905.655

K - ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YASAL YÜK.KARŞ.: (8.849.269)

NET DÖNEM KARI VEYA ZARARI : 48.056.386

B.Ortaklığın 31/12/1997 tarihli (denetlenmiş) gelir tablosu / bilançosu ile ilgili notlar

1 Bilanço Dipnotları (000.-TL) – 31.12.1997

1.1 YIL İÇİNDE YAPILAN SERMAYE ARTIRIMLARI

<u>Artırım Tarihi</u>	<u>Artırım Tutarı</u>	<u>NakitYedekler</u>	<u>YDDAF</u>
16.12.1996	400.000.000	400.000.000-	-
26.06.1997	3.000.000.000	3.000.000.000	-

1.2 CARİ DÖNEMDE DURAN VARLIK HAREKETLERİ

a. Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti

Taahhütler 23.765.176
Demirbaşlar 12.724.399

b. Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti : YOKTUR

c. Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları

- varlık maliyetlerinde	(+)	15.547.501
- birikmiş amortismanlarda	(-)	1.954.925

d. Yapılmakta olan sabit kıymet yatırımı : YOKTUR

1.3 İŞLETMENİN ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARLA OLAN ALACAK - BORÇ İLİŞKİSİ

	ALACAKLAR		BORÇLAR	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
<u>Ortaklardan</u>				
EGS Perakende Dağ. A.Ş.	22.597.643	-	-	-
EGS Finansal Kir.A.Ş.	8.897.454	-	-	-
<u>Bağlı Ortaklardan</u>	-	-	-	-
<u>İştiraklerden</u>	-	-	-	-
EGS Dış Ticaret A.Ş.	-	-	988.538.042	1.205.034.933
EGS Sig. A.Ş.	-	-	1.533.198	-

1.4 UYGULANAN MUHASEBE İLKELERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Stoklar

Stoklar hesabında yer alan tutarlar (yarı mamüller) halen inşaatı devam eden projelerle ilgili olarak yapılan masrafların toplamı olup kayıtlarda fatura tutarları ile yer almaktadır.

b. Alacak Senetleri, Çekler ve Alacakların Değerlendirilmesi

Türk Lirası cinsinden senetsiz alacaklar bilançoda kayıtlı değerleri ile gösterilmiştir. Döviz cinsinden alacaklar ile alacak senetleri ve çekler ise Merkez Bankasının 31.12.1997 tarihindeki döviz alış kuru ile değerlendirilmiştir. Avans olarak alınan ve Şirket'te mevcut döviz dayalı çek ve senetlerin değerlendirilmesi sonucu oluşan kur farkı bir tarafta alacak senedi veya çek hesabına borç, öbür tarafa alınan sipariş avansları hesabına alacak verilmiştir.

c. Finansal Duran Varlıklar

İştirakler alış bedelleri ile değerlendirilmiştir.

d. Amortisman

Amortisman tabi iktisadi kıymetler için hızlandırılmış amortisman usulu uygulanmaktadır.

e. Döviz Dayalı İşlemler

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemlerin gerçekleştiği tarihte geçerli olan kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. 31.12.1997 tarihli bilançodaki döviz cinsinden borç ve alacaklar bu tarihteki Merkez Bankası Döviz alış kuru ile değerlendirilmiştir.

f. Reeskont İşlemleri

Şirket'in İstanbul Yeşilköy'de yapacağı inşaatın atık su denge bedeli karşılığı İSKİ'ye verdiği senetlere karşılık iç iskonto yönetimi kullanılarak %80 oranı ile reeskont hesaplanmıştır.

g. Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket'in 31.12.1997 tarihli bordrosunda bir tam senesini dolduran personel için kıdem tazminatı karşılığı ayrılmıştır.

h. Yeniden Değerleme Fonu

Düzenlenmiş bilançoda yeniden değerlendirme oranı olan %80.4 üzerinden değerlendirme yapılmış ve kayıtlara alınmıştır.

i. Gelir ve Giderler

Gelir ve gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Buna bağlı olarak gelir, hizmet bitirildiği veya mal teslim edildiği anda hesaba alınmaktadır. Geçmiş dönemdeki satışlardan dolayı ortaya çıkabilecek fiyat farkları cari dönemde muhasebeleştirilmektedir.

j. Muhasebe politikalarından Değişiklik

Şirket'in 31.12.1997 tarihi itibarıyla muhasebe politikalarında 1996 senesine göre bir değişiklik olmamakla beraber, Şirket 01.10.1997 tarihinden itibaren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşmüş ve hesaplarını SPK mevzuatına uygun olarak takip etmeye başlamıştır.

1.5 AKTİF DEĞERLER ÜZERİNDE MEVCUT BULUNAN TOPLAM İPOTEK VEYA TEMİNAT TUTARLARI

İzmir Karşıyaka 2. Bölge Şemikler Arsa üzerinde EGS Dış Ticaret A.Ş. için Türkiye Emlak Bankası lehine verilen 3.600.000.000 bin TL ipotek mevcuttur.

1.6 AKTİF DEĞERLER ÜZERİNDEKİ SİGORTA TUTARLARI

Taşıtlar	42.994.000	
Demirbaşlar	2.800.203	
İnşaat Sigortası	11.136.000	ABD \$

1.7 ALINAN İPOTEK VE TEMİNATLAR

İnşaatı devam eden projelerden satışı yapılacak yerler için müşterilerle yapılan satış sözleşmeleri karşılığı olan ve teminata bağlanmamış alacakların toplamı 28,874,653 ABD \$ olup bu tutar bilanço hesaplarına yansıtılmıştır.

1.8 MALİ TABLOLARDA "DİĞER" İBARESİNİ TAŞIYAN HESAP KALEMLERİ (000TL)

Diğer Dönen Varlıklar
Peşin ödenmiş giderler

27.551

Devreden KDV	376.705.740
Peşin ödenen vergi ve fonlar	250.023
Verilen iş avansları	2.642.609

	379.625.923
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçları</u>	
Personele borçları	601.000
	=====

1.9 "DİĞER ALACAKLAR" İLE "DİĞER KISA VEYA UZUN VADELİ BORÇLAR" İÇERİSİNDE YER ALAN PERSONELDEN ALACAKLAR/BORÇLAR

YOKTUR

1.10 ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

YOKTUR

1.11 VADESİ GELMİŞ VE VADESİ GELMEMİŞ ALACAKLARA İLİŞKİN ŞÜPHELİ ALACAKLAR

YOKTUR

1.12 DURAN VARLIKLARDA SON ÜÇ YILDA YAPILAN YENİDEN DEĞERLEME TUTARLARI

<u>Yıl</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>
1996	Yoktur
1997	13.592.576

1.13 YABANCI PARALAR VE YABANCI PARALARLA TEMSİL EDİLEN ALACAK VE BORÇLAR

<u>Nevi</u>	<u>Cinsi</u>	<u>Tutar</u>	<u>Kur</u>	<u>000.- TL</u>
a. Alacaklar				
- Senetsiz (uzun ve kısa vade)	ABD \$	28.874.653	204.750	5.912.085.202
- Senetli (uzun ve kısa vade)	ABD \$	53.909.320	204.750	11.037.933
- Senetli (uzun ve kısa vade)	DM	888.098	114.240	101.456
b. Hazır Değerler				
- Banka	ABD \$	215.093	204.750	44.040.292
- Banka	DM	8.024	114.240	916.611
c. Uzun ve Kısa Vadeli Borçlar				
Uzun ve Kısa Vadeli Borçlar	ABD \$	10.343.405	204.750	2.117.812.000
Uzun ve Kısa Vadeli Borçlar	DM	3.000.000	114.240	342.720.000

1.14 ORTAKLAR, İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR LEHİNE VERİLEN YÜKÜMLÜLÜKLER

İzmir Karşıyaka 2. Bölge Şemikler'deki arazi üzerinde EGS Dış Ticaret A.Ş. lehine Emlak Bankası verilen 3.600.000.000 bin TL ipotek vardır.

15. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR

a. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm:

Şirket 30.09.1997 tarihine kadar normal kurumlar vergisi mükellefi iken. 01.10.1997 tarihinden itibaren yatırım ortaklığına dönmüş olup bu tarihten sonraki kazançları için kurumlar vergisi istisnasından istifade etmektedir. Bu nedenle mali tablolarda yer alan vergi karşılığı 30.09.1997 tarihli bilanço karı üzerinden hesaplanan vergi olup sonraki dönem karından vergi hesaplanmamıştır.

b. Şirket'in yapımını sürdürdüğü gayrimenkullerin büyük bölümünün pazarlaması grup şirketlerinden EGS Dış Ticaret A.Ş. tarafından yapılmakta ve bu yolla pazarlanan gayrimenkullerin satış bedeli üzerinden %5 komisyon ödenmektedir. 1997 yılı içinde fatura karşılığı 865.504.879 TL tahakkuk ettirilmiş ve bu tutar inşaatın maliyetine alınmıştır.

c. Sözleşmeye bağlı alacaklar

Şirket yapımını üstlendiği EGS Busines Park inşaatından satışlara başlamış ve müşterileri ile döviz bazında sözleşmeler yapmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yapılan sözleşmeler bedeli 94.770.398 ABD \$'na ulaşmıştır. Yapılan sözleşmelere istinaden 31.12.1997 tarihi itibarıyla 65.894.306 ABD \$ nakit, senet ve çek olarak müşterilerden alınmıştır. Bakiye kalan 28.876.092 ABD \$ karşılığı bilançoda kısa ve uzun vadeli ticari alacaklar hesabına dahil edilmiş ve rapor tarihi itibarıyla herhangi bir ödeme aracına bağlanmamıştır. Bakiye kalan bu tutarın 22.993.415 ABD \$'lık bölümünü grup şirketleriyle yapılan sözleşmeler oluşturmuştur.

2. GELİR TABLOSU DİP NOTLARI

2.1 Dönemin tüm amortisman giderleri, itfa ve tükenme payları :

a. Amortisman giderleri :	9.459.253
aa. Normal amortisman giderleri	14.020.223
ab. Yeniden değerlemeden doğan amortisman giderleri	5.437.030
b. İtfa ve tükenme payları: YOKTUR	

2.2. Dönemin kıdem tazminatı karşılığı 1.211.475 TL, borç senetleri reeskontu ise 25.930.280 TL'dir.

2.3 Dönemin tüm finansman giderleri 1.042.261.084 TL'dir.

a. Üretim maliyetine verilenler	737.255.489
b. Sabit varlıkların maliyetine verilenler	-
c. Doğrudan gider yazılanlar	305.005.595
* Faiz	15.131.597
* Kur farkı	289.873.998

2.4 Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı

EGS Dış Ticaret A.Ş.	644.166.181
EGS Egesser A.Ş.	97.483.277

2.5 Ortaklar, bağı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar

* EGS Dış Ticaret A.Ş.	(Giderler katılım payı olarak)
Kestikleri faturalar	719.885
Kestiğimiz faturalar	3.178.642

* EGS Egesser A.Ş.	(Giderler katılım payı olarak)
Kestikleri faturalar	2.973.872
Kestiğimiz faturalar	3.178.642

2.6 Ortaklar, bağı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzeri :

Ortaklara ödenen faiz ortaklar aracılığı ile alınan kredilerin yansıtma faizi olduğu için finansman giderlerinde gösterilmiştir. Ortaklardan EGS Dış Ticaret A.Ş.'ye yapımı devam eden gayrimenkullerin EGS Dış Ticaret aracılığı ile gerçekleştirilen satış sözleşmesi üzerinden %5 pazarlama komisyonu olarak 865.504.879 TL tahakkuk etmiş ve inşaatların maliyetine alınmıştır.

2.7 Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 68.331.844 TL'dir.

2.8 Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde medana getirdiği artış (+) veya azalış (-) yoktur.

2.9 Şirket projelere ait maliyetleri proje bazında stok hesaplarında takip etmektedir ve projelerin bitiminde metrekare cinsinden gider hesaplarına itinal ettirecektir.

2.10 Yapılmakta olan inşaatlara ait fiili stok sayımı yılsonu stoklarının mütahitlere verilen avanslardan ve yapılan alt yapı maliyetlerinden oluşması nedeniyle yapılmamıştır.

2.11 Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda dökümü gibi maddelerin satışı yoktur. Brüt satışların yüzde yirmisini aşan hizmet satışı yoktur.

2.12 İşletmenin satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar yoktur.

2.13 Önceki döneme ilişkin gelir ve gider ile önceki döneme ait gider ve zararlar:

Şirket 1996 yılında aldığı otomobillere kıst esasına göre 1996 yılında dönem amortismanı ayırmamıştır ve 1996 yılı giderlerine yansıtmamıştır. Cari dönemde yapılan çalışma ile 1.447.168 TL tutarındaki 1996 amortisman gider payı K.K.E.G. olarak hesaplara yansıtılmıştır.

2.14 Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için hisse başına kar ve kar payı oranları:

* Kar payı	13.26 TL / Adet
* Kar payı oranı	% 1.3

2.15 İşletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretimi yoktur. İnşaatlar devam etmekte olup satış geliri bulunmamaktadır.

2.16 İşletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal satışı yoktur.

3. BİLANÇO HESAPLARININ AÇIKLAMASI

3.1 ALACAK SENETLERİ 3.762.042.042

Şirket'in müşterilerinden avans olarak aldığı, portföyünde tuttuğu veya teminata verdiği dövizli senetler ile çeklerin toplamıdır. Aşağıda detayı gösterilen dövize dayalı çek ve senetler yıl sonu Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlendirilmiştir.

	Senetler	Tutar (US\$)	Kur	000 TL
Portföydeki Senetler	31.732.208	204.750	6.497.179.587	
EGS Bank Denizli	9.917.371	204.750	2.030.582.326	
EGS Bank İstanbul	2.650.035	204.750	542.594.667	
Toplam		44.299.617		9.070.346.580
	<u>Çekler</u>			
	DM	888.098	114.240	101.456.315
	USD	9.609.703	204.750	1.967.586.689
Toplam				2.069.042.964

Toplam tutarları 9.070.347 milyon TL olan alacak senetlerinin 3.002.365.548 TL kısmı bir yıldan az vadeli, kalanı ise uzun vadeli. Çeklerin ise 759.676.445 TL kısmı kısa vadeli, vadesi bir yıl ve daha az olanlar kısa vadeli, uzun olanlar ise uzun vadeli alacaklar içinde gösterilmiştir.

3.2 SÖZLEŞMEYE BAĞLI ALACAKLAR

Şirket yapımını üstlendiği EGS Business Park inşaatından satışlara başlamış ve müşteriler ile satış sözleşmeleri yapmıştır. Kimi müşterilerden senet veya çek alan Şirket bazılarında henüz senet veya çek almamıştır. Bu şekilde sözleşmeye bağlanıp henüz çek veya senet alınmayan satışların toplamı 28.874.653 ABD \$ olup bunun 22.993.415 ABD \$ grup şirketlerine yapılan satışlardır. Karşılığında herhangi bir çek veya senet alınmayan sözleşmeye bağlı bu alacaklardan vadesi bir yıldan kısa olanlar "124-Sözleşmeden alacaklar" hesabında vadesi bir yıldan uzun olanlar ise 224 hesapta yine aynı hesap adıyla kayda alınmıştır.

Bu alacakların karşılığı ise bilançonun pasif tarafında "324-Sözleşme borçları kısa vadeli ve 424-Sözleşme borçları uzun vadeli hesaplarda yer almaktadır.

Sözleşmeye bağlı alacakların dökümü kısa ve uzun vadeli olarak aşağıdaki gibi olup bunlar yıl sonu Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlemeye tabi tutulmuştur.

	ABD \$	000 TL
Kısa Vadeli	6.712.295	1.374.342.401
Uzun Vadeli	22.162.358	4.537.742.800

EGS Finansal Kiralama A.Ş.'nden olan alacak leasing işlemi nedeniyle yapılan avans ödemesidir. EGS Finansal Kiralama A.Ş.'nin keseceği faturalarla bu hesap kapanmaktadır. EGS Perakende Dağıtım A.Ş.'nden olan alacak ise bu şirkete verilen inşaat kontrollük hizmeti karşılığı kesilen faturalardan bakiye kalan alacaktır.

3.3 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR 16.555.805

Aşağıda belirtilen şirketlerden ticari olmayan alacak toplamıdır.

EGS Makine A.Ş.	13.700.000
EGS Egeler Giyim A.Ş.	2.100.136
Diğer Çeşitli	755.669

3.4 STOKLAR 7.867.530.814

Şirket'in 30.09.1997 tarihi itibarıyla "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" haline dönüşmesi sebebi ile Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Maliyetleri hesabında yer alan proje giderleri ve devam eden inşaatlarla ilgili harcamalarını yarı mamuller hesabına aktarmıştır. Hesap ile ilgili avanslar da bu hesap altında değerlendirilmiştir.

3.4.1 YARI MAMULLER 1.719.298.592

İzmir Mavişehir Projesi	1.070.842.881
Denizli Projesi	606.834.220
İzmir Menderes Projesi	41.621.491

İstanbul İ.D.T.M. Yeşilköy projesine ait toplam 2.259.686.513.- TL harcama tutarı. inşaat yeri arsa tapusunun henüz alınmadığı gerekçesi ile verilen sipariş avansları hesabına alınmıştır. Bu projeye ait harcama tutarları yıl içinde yarı mamuller hesabında takip edilmiş. yıl sonunda "verilen sipariş avansları hesabına" virman yapılmıştır.

3.4.2 VERİLEN AVANSLAR 6.148.232.222

3.4.2.1 TAŞERONLARA VERİLEN AVANSALAR 159.240.041

Gültay Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.	68.345.550
Ayyıldızlar İnşaat ve Tic. A.Ş.	72.057.491
Simens Simko San. ve Tic. A.Ş.	18.837.000

Yapımı devam eden projelerle ilgili taşeronlara verilen avans tutarıdır.

3.4.2.2 PROJE ARAZİ AVANSLARI 3.701.029.862

Şirket takip ettiği projeler için arazi sahiplerine sözleşme gereği para ödemesi yapmaktadır. Yapılan bu ödemeler ve yapılacak inşaatlar karşılığı arazi ve inşaatın sözleşme gereği alınacak pay Şirket mülkiyetine geçecektir. İzmir Basmane projesi inşaat ruhsatı alınmadığından henüz inşaat başlamamıştır. Güç Yapı İnşaat Turizm A.Ş. ödemesinde İzmir projesi ile ilgilidir.

İzmir Basmane Projesi A.Ş.	1.373.262
İzmir Mavişehir Emlakbank A.Ş.	2.743.007.000
Güç Yapı İnşaat Turizm A.Ş.	956.649.600

3.4.2.3 İ.D.T.M. İNŞAAT HARCAMALARI 2.287.962.319

Şirket yıl boyunca İ.D.T.M. projesi için inşaat harcaması yapmış ve bunu yarı mamuller hesabı altında takip etmiştir. Yıl sonuna kadar inşaat arsasının tapusu Şirket üzerine geçmediği için harcama toplamı olan 2.259.687 milyon TL verilen sipariş avansı hesabına virman yapılmış ve bilançoda bu hesapta yer almıştır. Arsa tapusu Şirket mülkiyetine geçtiğinde harcamalar tekrar yarı mamuller hesabına alınacaktır.

35 FİNANSAL BORÇLAR 719.275

Pamukbank Levent Şubesi	145.975
EGS Dış Tic. A.Ş.	719.129.163

Pamukbank Levent Şubesi Şirket'in kredi kartları borç tutarlarının takip edildiği hesaptır.

EGS Dış Tic. A.Ş. hesabı EGS Dış Ticaret A.Ş.'nin Şirket'e kullandığı 3.000.000 DM ve toplam 2.072.171 ABD \$ kredinin tutarıdır. Yıl sonu itibarıyla dövizli olanlar Merkez Bankası Döviz alış kuruna göre değerlendirilmiştir ve oluşan kur farkı bir tarafta inşaatın maliyetine, diğer tarafta gider tahakkukları hesabına alınmıştır. ABD \$ bazındaki kredinin yıllık faiz oranı % 11. Alman Markı bazındaki ise %6.54'tür.

3.6 ORTAKLARA BORÇLAR 1.053.634

Şirket'in ortaklarından EGS Dış Tic. A.Ş.'ne olan dövizli borç tutarıdır. EGS Dış Ticaret A.Ş. Şirket'in yaptığı Mavişehir, İ.D.T.M. ve Denizli projelerinin satışını üstlenmiş olup kendi aracılığı ile gerçekleştirilen satış bedeli üzerinden %5 komisyon almaktadır. EGS Dış Ticaret A.Ş. 30.11.1997 tarih ve 415113 no'lu fatura ile 5.145.955 ABD \$ komisyon tahakkuk ettirmiş ve bu tutar inşaat maliyetlerine alınmıştır.

3.7 DİĞER BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI 179.451.000

EGS Dış Ticaret A.Ş.'nden kullanılan krediler ve cari hesap bakiyeleri üzerinden hesaplanmış tahakkuk eden faiz karşılığıdır. Hesaplanan tutar ilgili proje maliyetlerine alınmıştır.

3.8 UZUN VADELİ BORÇLAR 614.250.000

EGS Dış Tic. A.Ş. (Sabancıbank)	614.250.000
---------------------------------	-------------

EGS Dış Ticaret A.Ş.'nin Sabancıbank'dan alıp şirkete kullandığı 3.000.000 ABD \$ karşılığı kredi tutarıdır. Kredinin yıllık faiz oranı %11'dir.

3.9 SÖZLEŞME BORÇLARI 4.537.742.800

Raporun 6.1 bölümünde açıklandığı üzere sözleşmeye bağlı alacaklardan vadesi bir yıldan uzun olan 22.162.358 Amerikan Doları karşılığıdır. Bu tutar bilançonun aktifinde uzun vadeli alacaklar içinde "Alıcılar" hesabı olarak yer almaktadır.

3.10 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI 13.179.256.956

• İzmir alınan sipariş avansları	31.193.524
• İstanbul alınan sipariş avansları	13.148.063.432

Yapımı süren projelerle ilgili olarak satılan yerler karşılığı müşterilerden alınan avans tutarlarının toplamıdır. Avans olarak alınan ve yıl sonu itibarıyla Şirket'te mevcut döviz dayalı çekler ve senetler Merkez Bankası döviz alış kuruna göre değerlemeye tabi tutulmuş ve oluşan kur farkları avans hesabına ilave edilmiştir.

3.11 BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	1.211.475
3.11.1 KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI	1.211.475

Şirket'te çalışan ve bir yılı dolduran personel için ayrılan kıdem tazminatı toplamıdır.

4. NAZIM HESAPLAR

4.1 VERİLEN TEMİNAT MEKTUPLARI

<u>Alınan Banka</u>	<u>Verilen Yer</u>	<u>Cinsi</u>	<u>Miktarı</u>	<u>31.12.1997</u>
EGS Bank Levent	TEDAŞ Denizli	TL		270.000
EGS Bank Levent	İ.D.T.M. A.Ş.	ABD \$	3.000.000	614.250.000
EGS Bank Levent	T.S.K.B. Vakfi	ABD \$	27.600	5.651.100
EGS Bank Levent	T.S.K.B. Vakfi	ABD \$	27.600	5.651.100
Bankkapital	T.C. Karşıyaka Bel.	TL		86.741.529

4.2 ALINAN TEMİNAT MEKTUPLARI

Tamamı EGS'ye iş yapan firmalardan aldıkları ile EGS'nin açmış olduğu ihalelerle ilgili teminat mektuplarıdır.

Toplam tutar 114.400.409 ABD \$.

4.3 VERİLEN İPOTEKLER

3.600.000 .000 TL tutarlı ipotek Mavişehir projesi üzerindeki EGS Dış Ticaret A.Ş. lehine verilmiş ipotektir.

4.4 SÖZLEŞMEYE BAĞLI BORÇLAR

Şirket'in İDTM ile yaptığı sözleşme gereği İDTM A.Ş.'ne 7.000.000 ABD \$ borçlanmış. dönem içerisindeki ödemelerden sonra kalan borç tutarı 4.666.671 ABD \$'dır.

5. GELİR GİDER HESAPLARININ İNCELENMESİ

5.1 BRÜT SATIŞLAR		-
5.2 SATIŞLARDAN İNDİRİMLER	(-)	-
5.3 NET SATIŞLAR		-
54 SATIŞLARIN MALİYETİ	(-)	-
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI		
5.5 FAALİYET GİDERLERİ (-)		(162.124.858)
5.6 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		(162.124.858)
Ücret Giderleri		56.028.845
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		19.147.222
Çeşitli Giderler		52.357.941
Amortismanlar		19.459.253
Finansman Giderleri		15.131.597
5.7 ESAS FAALİYET KARI VE ZARARI		(162.124.858)
5.8 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE KARLAR		418.280.513
5.9 İŞTİRAKLERDEN TEMETTÜ GELİRİ		324.836
5.10 FAİZ VE DİĞER TEMETTÜ GELİRİ		47.275.112
Repo Faiz Gelirleri		20.314 .425
Mevduat Faiz Gelirleri		1.030.407
Borç Senetleri Reeskont Geliri		25.930.280
5.11 FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARLAR		370.680.565
Kambiyo Karları		370.680.565
Kambiyo karları döviz dayalı işlemler sonucu oluşan kur farkları toplamı ile borç senetleri reeskont geliri toplam tutarıdır.		
5.12 FİNANSMAN GİDERLERİ (-)		(289.873.998)
5.13 KAMBIYO ZARARLARI (-)		(289.873.998)
Kur Farkı Gideri		(289.873.998)
Dövizli borçların değerlendirilmesinden oluşan kur farkı gideridir.		
5.14 FAALİYET KARI VE ZARARI		(33.718.343)
5.15 OLAĞANÜSTÜ GELİR VE KARLAR		90.554.202
5.16 DİĞER OLAĞANÜSTÜ GELİR VE KARLAR		90.554.202
• İzmir Diğer Olağandışı Gelir		46 .007
• İstanbul Diğer Olağandışı Gelir		90.508.195
Şirket'in açtığı ihalelerin şartnamelerinin satışından elde edilen gelirler ile sigorta tazminatı geliridir.		
5.17 OLAĞANÜSTÜ GİDERLER VE ZARARLAR (-)		(1.503.345)
5.18 DİĞER OLAĞANÜSTÜ DİĞER VE ZARARLAR (-)		(1.503.345)
Bu tutarın 1.447 milyon TL Şirket'in 1996 senesinde girişi olan otomobillerin 1996 yılı amortisman payının tamamıdır.		
5.19 DÖNEM KARI VEYA ZARARI		55.332.514

5.20 ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YASAL YÜK. KARŞ.	(8.909.653)
5.21 NET DÖNEM KARI VEYA ZARARI	46.422.861