

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2005 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

27 Şubat 2006

*Bu rapor, 1 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 24 sayfa konsolide mali tablolar ve
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi**

İçindekiler:

Bağımsız denetim raporu

Konsolide bilanço

Konsolide gelir tablosu

Konsolide özsermaye değişim tablosu

Konsolide nakit akım tablosu

Konsolide mali tabloları tamamlayıcı notlar

**GARANTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE ORTAK
GİRİŞİMLERİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2005 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimleri'nin ("Grup") 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide gelir tablosunu incelemiş bulunuyoruz. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan denetim ilke, esas ve standartlarına uygun olarak yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermektedir.

Görüşümüze göre, söz konusu konsolide mali tablolar, Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimleri'nin 31 Aralık 2005 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonuçlarını bir önceki hesap dönemi ile tutarlı bir şekilde uygulanan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanmış muhasebe standartlarına (Not 2) uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul,
27 Şubat 2006

**AKİS SERBEST MUHASEBECİ
MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİ**

Bülent Ejder
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Konsolide Bilanço

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

<u>Notlar</u>	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2005	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2004
<u>Varlıklar</u>		
Dönen Varlıklar	55.882.708	28.689.575
Hazır Değerler	4 2.972.604	5.904.134
Menkul Kıymetler (net)	5 25.712.270	16.232.200
Ticari Alacaklar (net)	7 16.543	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9 52.210	6.493
Diğer Alacaklar (net)	10 66.213	8.616
Ertelenen Vergi Varlıkları	12 -	-
Diğer Dönen Varlıklar	13 -	-
Stoklar	11 27.062.868	6.538.132
Duran Varlıklar	83.882.948	63.780.570
Ticari Alacaklar (net)	7 -	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9 -	-
Diğer Alacaklar (net)	10 4.852.348	1.456.495
Finansal Varlıklar (net)	14 -	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	15 -	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	16 78.604.999	61.851.270
Maddi Varlıklar (net)	17 332.236	396.911
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	18 73.875	72.714
Ertelenen Vergi Varlıkları	12 -	-
Diğer Duran Varlıklar	13 19.490	3.180
Toplam Varlıklar	139.765.656	92.470.145
<u>Yükümlülükler</u>		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.140.773	452.476
Finansal Borçlar (net)	6 -	-
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6 -	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8 -	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10 -	-
Ticari Borçlar (net)	7 731.716	338.898
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9 170.065	34.146
Alınan Avanslar	19 -	-
Borç Karşılıkları	21 -	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12 -	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10 238.992	79.432
Uzun Vadeli Yükümlülükler	49.670.903	8.248.823
Finansal Borçlar (net)	6 -	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8 -	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10 -	-
Ticari Borçlar (net)	7 -	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9 -	-
Alınan Avanslar	19 49.626.926	8.229.098
Borç Karşılıkları	21 43.977	19.725
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12 -	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10 -	-
Ana Ortaklık Dışı Paylar	22 -	-
<u>Özsermaye</u>	88.953.980	83.768.846
Sermaye	23 73.800.000	73.800.000
Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi	-	-
Sermaye Yedekleri	24 9.565.537	9.565.537
Hisse Senetleri İhraç Primleri	-	-
Hisse Senedi İptal Karları	-	-
Yeniden Değerleme Fonu	-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	-	-
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	9.565.537	9.565.537
Kar Yedekleri	-	-
Yasal Yedekler	-	-
Statü Yedekleri	-	-
Olağanüstü Yedekler	-	-
Özel Yedekler	-	-
Sermayeye Ekleneyecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	-	-
Net Dönem Karı	5.185.134	403.309
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	26 403.309	-
Toplam Özsermaye ve Yükümlülükler	139.765.656	92.470.145

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Gelir Tablosu
(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	Notlar	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş	Geçmiş
		2005	2004
Esas faaliyet gelirleri			
Satış Gelirleri (net)	34	941.503	938.963
Satışların Maliyeti (-)	34	(599.571)	(585.854)
Hizmet Gelirleri (net)	34	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (net)	34	-	-
Brüt esas faaliyet karı		341.932	353.109
Faaliyet giderleri (-)	35	(3.733.049)	(2.479.719)
Net esas faaliyet zararı		(3.391.117)	(2.126.610)
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	36	8.905.892	5.811.002
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	36	(329.641)	(1.213.655)
Finansman Giderleri (-)	37	-	-
Faaliyet karı		5.185.134	2.470.737
Net parasal pozisyon zararı	38	-	(2.067.428)
Ana ortaklık dışı kar/(zarar)	22	-	-
Vergi öncesi kar		5.185.134	403.309
Vergiler	39	-	-
Net dönem karı		5.185.134	403.309
Hisse lot başına kar (YTL)	40	0,0703	0,0091

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihi İtibariyle Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu
(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	Sermaye	Hisse senetleri ihraç primleri	Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	Yasal yedekler	Olağanüstü yedekler	Net dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Toplam
31 Aralık 2003 itibariyle bakiyeler	23.250.000	395.370	59.363.258	784.996	9.969.305	-	(10.397.392)	83.365.537
Geçmiş yıllar zararlarının mahsup edilmesi	-	-	-	(428.087)	(9.969.305)	-	10.397.392	-
Sermayeye transfer	50.550.000	(395.370)	(49.797.721)	(356.909)	-	-	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	403.309	-	403.309
31 Aralık 2004 itibariyle bakiye	73.800.000	-	9.565.537	-	-	403.309	-	83.768.846
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	-	-	-	(403.309)	403.309	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	5.185.134	-	5.185.134
31 Aralık 2005 itibariyle bakiye	73.800.000	-	9.565.537	-	-	5.185.134	403.309	88.953.980

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Nakit Akım Tablosu

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	<i>Nakit</i>	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Net dönem karı		5.185.134	403.309
Düzeltilmeler:			
Amortisman ve ifta payları		619.799	580.912
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (artışı)/azalışı	16	(984.627)	984.627
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	16	(1.819.448)	(124.451)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı		36.582	-
Kadem tazminatı karşılığındaki değişim	21	26.334	(9.522)
İndirilecek KDV'nin reeskontu		-	(607.483)
Menkul kıymet değerlendirme kazancı		(1.082.710)	(1.694.244)
Yukarıdaki kalemlerin parasal kar/(zarar) etkileri		-	(650.154)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler			
Stoklar		(20.524.736)	(6.538.132)
İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar),net		90.202	-
Ticari Alacaklar		(16.543)	-
Ticari Borçlar		392.818	-
Diğer dönen varlıklar		(57.597)	(210.834)
Diğer yükümlülükler		157.478	325.923
Alınan avanslar		41.397.828	8.229.098
Faaliyetlerden dolayı net nakit girişi		23.420.514	689.049
Yatırım faaliyetleri			
Maddi duran varlık alımları	17	(84.564)	(324.098)
Maddi olmayan duran varlık alımları	18	(24.081)	(85.652)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	16	(16.733.029)	(6.874)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları		2.299.153	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		-	(1.220.811)
Menkul kıymetler		(8.397.360)	(12.551.954)
Diğer duran varlıklar	10	(3.412.163)	(3.117)
Yatırım faaliyetlerinden dolayı net nakit çıkışı		(26.352.044)	(14.192.506)
Dönem içinde net nakit azalışı		(2.931.530)	(13.503.457)
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	5.904.134	19.407.591
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	2.972.604	5.904.134

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket)'nin faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve; portföyün değerini korumaya ve arttırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
T.Garanti Bankası AŞ	%50.98	%50.98
Halka açık kısım	%49.00	%49.00
Diğer	%0.02	%0.02
Toplam	<u>%100.00</u>	<u>%100.00</u>

Şirket ve Yapı Kredi Koray GYO AŞ, T. Garanti Bankası AŞ'nin maliki olduğu İstanbul Ümraniye'deki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 22 Mart 2004 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Garanti GYO AŞ Ortak Girişimi'ni (Ortak Girişim) %50-%50 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir.

Şirket, Yapı Kredi Koray GYO AŞ'nin sahibi olduğu Romanya'da kurulu Koray Real Estate Investment SA şirketine 14 Aralık 2004 tarihinde %50 iştirak ederek ortak olmuştur. Bu ortaklığı takiben bu şirketin ismi GKY Real Estate Investments SA (GKY) olarak değiştirilmiş olup 24 Mayıs 2005 tarihinde tescil işlemi tamamlanmıştır.

Şirket'in kategorileri itibariyle personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2005</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
Yüksek lisans	4	4
Lisans	26	17
Diğer	<u>11</u>	<u>2</u>
Toplam	<u>41</u>	<u>23</u>

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Büyükdere cad. Doğuş Grubu Binaları A Blok Kat:1 No:65
Maslak, İstanbul

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket ve Ortak Girişim muhasebe kayıtlarını Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal mali tablolarını da buna uygun Yeni Türk Lirası (YTL) olarak hazırlamaktadır. GKY muhasebe kayıtlarını Romanya'da geçerli muhasebe ilkelerine göre tutmaktadır.

İlişikteki konsolide mali tablolar, Şirket, Ortak Girişim ve GKY'nin (Bundan sonra bu şirketler "Grup" olarak anılacaktır) yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile, mali tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan muhasebe ilkelerine ve raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. SPK, muhasebe standartlarının tam kapsamlı olarak tanımlandığı Seri: XI, No:25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yayımlamıştır. İlişikteki konsolide mali tablolar bu tebliğ kapsamında hazırlanmıştır.

İlişikteki konsolide mali tablolar ve dipnotlar SPK tarafından belirlenen raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde yayımladığı kararı ile SPK tarafından yayımlanan muhasebe standartlarına göre raporlama yapan ve Türkiye'de faaliyetlerini sürdüren şirketler için 1 Ocak 2005 tarihinden geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının sona erdiğini duyurmuştur. Bu duyuruya istinaden, Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir. Dolayısıyla, ilişikteki konsolide mali tablolarda karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla konsolide bilanço ve 31 Aralık 2004 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide gelir tablosu, Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.3 Konsolidasyon Esasları

Müşterek yönetime tabi ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir projeyi geliştirmek için sözleşme ile kurulan ve Şirket'in işlemleri üzerinde müşterek kontrol yetkisine sahip olduğu işletmedir.

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıkdaki pay oranını göstermektedir:

<u>Şirket</u>	<u>Şirket'in pay oranı (%)</u>
Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Garanti GYO AŞ Ortak Girişimi	50
GKY Real Estate Investments SA	50

İlişikteki konsolide mali tablolarda Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Garanti GYO AŞ Ortak Girişimi ve GKY Real Estate Investments SA adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklıkların mali tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderlerin Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide mali tablolar hazırlanmıştır.

2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (notun devamı)

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi

Yukarıda açıklandığı üzere, ilişikteki mali tablolarda karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla bilanço ve 31 Aralık 2004 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tabloları, Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.5 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

3.1 Hasılat

Şirketin hasılatı elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri ise yatırım amaçlı gayrimenkullardan alınan kiralardan oluşmakta ve tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

3.2 Stoklar

Stoklar yapılmakta olan alım-satım amaçlı gayrimenkullardan oluşmaktadır. Stokların maliyetini Ortak Girişim tarafından Ümraniyedeki arsa üzerinde yapılmakta olan konut projesi için yapılan harcamalardan ve GKY'nin Romanya, Bükreş'te sahip olduğu ve üzerinde konut projesi planlanan arsadan oluşmaktadır. Alım-satım amaçlı gayrimenkuller maliyet değerlerinden gösterilmektedir.

3.3 Maddi Varlıklar

Sabit kıymetler, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 2005 yılında alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Maddi varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılır

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (notun devamı)

Özel maliyetler için, normal amortisman yöntemi ile operasyonel kiralama dönemleri veya söz konusu özel maliyetin faydalı ömründen kısa olanı üzerinden amortisman ayrılır.

3.4 Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımları ve hakları içermektedir. Bilgisayar yazılımları ve haklar 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 2005 yılında alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Maddi olmayan varlıklara ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

3.5 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

3.6 Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansman giderleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

3.7 Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Alım-satım amaçlı finansal araçlar, kısa vadeli kar amacıyla alınan finansal araçları ifade etmektedir. Herhangi bir finansal riskten korunma amaçlı olarak satın alınmamış veya korunma kriterlerini karşılamayan türev araçları, alım-satım amaçlı türev araçları olarak sınıflanır.

İşletme kaynaklı krediler, Şirket'in bir bankaya doğrudan para kaynağı sağlamasıyla oluşturduğu kredilerdir. Bu krediler, bankadan ters repo yoluyla edinilen devlet tahvilleri ve hazine bonolarıyla teminat altına alınmıştır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar elde tutulma niyetiyle edinilen, fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Satılmaya hazır menkul kıymetler, Şirket kaynaklı krediler ve alacaklar, vadeye kadar elde tutulacak menkul kıymetler ve alım-satım amaçlılar dışında kalan menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (notun devamı)

Muhasebeleştirme

Alım-satım amaçlı varlıklar ve satılmaya hazır değerler, bu varlıkların satın alma taahhütünün gerçekleştiği tarihte kayda alınır. Bu tarihten itibaren bu varlıkların makul değerlerindeki değişimlerle ilgili kar ve zararlar muhasebeleştirilir.

Vadeye kadar elde tutulacak varlıklar ve işletme kaynaklı krediler, Şirket'e transfer oldukları gün muhasebeleştirilirler.

Değerleme

Finansal araçlar, işlem maliyetleri dahil olmak üzere maliyet üzerinden değerlendirilir. İlk kayımdan ardından, belirli bir piyasa değeri olmayan ve fiyatı ölçülemeyen finansal araçlar, işlem maliyetleri dahil edilmek ve değer düşüklüğü oluşmuşsa, bunun için bir karşılık ayırmak suretiyle maliyet değerleriyle kaydedilir. Bunlar dışında tüm ticari araçlar ve tüm satılmaya hazır varlıklar piyasa değerleriyle ölçülür.

Ticari olmayan bütün finansal borçlar, krediler, alacaklar ve vadeye kadar elde tutulacak varlıklar, değer düşüklüğü oluşmuşsa, bunun için bir karşılık ayırdıktan sonra iskonto edilmiş maliyet değerinden değerlendirilir. İskonto edilmiş maliyet, etkin faiz oranı metoduyla hesaplanır. Primler ve iskontolar ilk işlem maliyetleri dahil olmak üzere ilgili finansal aracın maliyetine dahil edilir ve etkin faiz oranıyla iskonto edilir.

Makul değer ölçme prensipleri

Finansal araçların makul değeri, bilanço tarihindeki işlem maliyetleri düşülmemiş piyasa değerleri baz alınarak bulunur. Eğer belirli bir piyasa değeri yoksa, makul değer fiyatlandırma modelleri veya indirgenmiş nakit akım teknikleri kullanılarak bulunur. Ancak, tahmini makul değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, makul değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir.

Piyasada işlem görmeyen türev finansal araçların makul değerleri, karşı tarafın güvenilirliği ve bu sözleşmenin bilanço tarihinde sona ermesi durumunda, Şirket'in alacağı veya yükümlü olduğu miktar mevcut piyasa koşulları gözönünde bulundurularak tahmin edilmektedir.

Makul değerlerdeki değişimler

Alım-satım amaçlı varlıkların makul değerlerindeki değişimlere bağlı olarak ortaya çıkan gelir ve giderler, gelir tablosunda gösterilmektedir.

Satılmaya hazır değerlerin makul değerlerindeki değişimlere bağlı olarak ortaya çıkan farklar, özsermaye kalemlerinden "finansal varlıklar değer artış fonu" hesabında gösterilmektedir.

Özel finansal araçlar

Nakit ve nakit benzeri değerler: Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli likit varlıklardır.

Muhasebe kayıtlarından çıkarma

Finansal varlıklar, Şirket bu varlıklar üzerindeki sözleşmeye bağlı haklarını kaybettiği zaman muhasebe kayıtlarından çıkarılır. Bu olay finansal varlıklar satıldığı, süresi dolduğu veya haklarından feragat edildikleri zaman gerçekleşir. Finansal borçlar, yükümlülük yerine getirildiği, iptal edildiği veya süresi dolduğunda kayıtlardan çıkarılır.

Alım-satım amaçlı ve satılmaya hazır varlıklar, Şirket'in bu varlıkları satma taahhütünde bulunduğu tarihte muhasebe kayıtlarından çıkartılır ve bununla ilgili alacaklar da aynı tarihte muhasebeleştirilir.

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (notun devamı)

Şirket tarafından verilmiş krediler ve alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak varlıklar, karşı tarafa transfer oldukları gün kayıtlardan çıkarılır.

3.8 İşletme Birleşmeleri

Yoktur.

3.9 Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile Yeni Türk Lirası'na çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda Yeni Türk Lirası'na çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan YTL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

3.10 Hisse Lot Başına Kazanç

Hisse lot başına kazanç miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse lot adedine bölünmesiyle hesaplanır.

3.11 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar mali tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup mali tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar mali tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

3.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının mali tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

3.13 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (notun devamı)

3.14 Kiralama İşlemleri

Finansal Kiralama

Finansal kiralama sözleşmesi altında, sahiplikle ilgili tüm risklerin ve faydaların kiracıya ait olduğu sabit kıymet transferleri, finansal kiralama işlemi olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler, bilançoda, kira sözleşmesinin başlangıcındaki minimum kira ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş değeri ile finansal kiralamaya konu malın makul değerinden düşük olanından birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Finansal kiralamadan doğan borçlar, anaparanın ödenmesiyle azalırken, faiz ödemeleri gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

3.15 İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan yada dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Grup yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

3.16 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Grup'un tek bir faaliyet alanı olması sebebiyle ve Romanya'da kurulu GKY faaliyetlerine 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla başlamadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

3.17 Durdurulan Faaliyetler

Yoktur.

3.18 Devlet Teşvik ve Yardımları

Yoktur.

3.19 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak mali tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinde kalıcı bir düşüş varsa, yeniden değerlendirilmiş tutar, bu düşüşü yansıtacak kadar azaltılır. Bu değer düşüklükleri tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller için için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

3.20 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket ve Ortak Girişim'in kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. GKY ise Romanya'da geçerli vergi kanunlarına tabidir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (notun devamı)

3.21 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, şirket emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirlenen miktarda ödeme yapmakla yükümlüdür.

İlişikteki finansal tablolarda, şirket aktüeryal metod kullanarak bir yükümlülük oluşturmuştur ve bilanço tarihi itibarıyla devlet tahvillerinin cari piyasa getirileri kullanılarak iskonto etmiştir.

31 Aralık 2005' de kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	2005
İskonto oranı	%12
Beklenen maaş/limit artış oranı	%6.175
Tahmin edilen emeklilik devir hızı	%3

Yukarıdaki maaş/limit artış oranı, hükümetin yıllık enflasyon için gelecekteki hedeflerine göre belirlenmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 1,727 YTL ve 1,575 YTL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

3.22 Emeklilik Planları

Yoktur.

3.23 Nakit Akım Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer mali tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akım tablolarını düzenlemektedir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

4 HAZIR DEĞERLER

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle, hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Bankalar - vadesiz	489,378	298,021
Bankalar - vadeli	2,475,845	5,605,719
Kasa	7,381	394
	<u>2,972,604</u>	<u>5,904,134</u>

31 Aralık 2005 tarihi itibariyle bankalardaki mevduat 2,845,120 YTL, 48,096 ABD Doları, 33,720 Avro ve 104 Romanya Leyi'nden oluşmaktadır. Vadeli mevduatların vadeleri 1 gün ile 1 ay arasında olup, YTL için faiz oranları %9.00 ile %19.52 aralığındadır.

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle Şirket'in ana hissedarı olan T.Garanti Bankası A.Ş.ve onun bağlı ortaklığı olan Garanti Bank International'da bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Türkiye Garanti Bankası AŞ	2,479,459	5,625,154
Garanti Bank International-Romanya	347,344	78,587
	<u>2,826,803</u>	<u>5,903,741</u>

5 MENKUL KIYMETLER

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 itibariyle, menkul kıymetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	2005			2004
	Nominal Değeri	Rayiç değeri	Faiz aralığı	Rayiç değeri
Alım-satım amaçlı menkul kıymetler:				
Devlet tahvilleri	25,000,000	25,712,270	%12.39-%20.88	
12,653,540				
Hazine bonoları	--	--	--	3,578,660
	25,000,000	25,712,270		
	16,232,200			

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle Şirket'in elinde bulunan menkul kıymetlerin tamamı alım-satım amaçlı tutulan menkul kıymetlerdir. Menkul kıymetlerin tamamı rayiç değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

6 FİNANSAL BORÇLAR

Yoktur.

7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2005 tarihi itibariyle, Şirket'in ticari alacakları 16,543 YTL (31 Aralık 2004: -- YTL) tutarındadır.

Satıcılardan oluşan ticari borçlar bakiyesi ise sırasıyla 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle 731,716 YTL ve 338,898 YTL'dir. Satıcılara olan borçlar yapılmakta olan projeler ile ilgili olarak tedarikçiler ve projelerin müteahhit firmalarına oluşan hakediş bedellerinden oluşmaktadır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

8 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Yoktur.

9 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

Bu raporda Grup'un hissedarları, üst düzey yöneticileri ve yönetim kurulu üyeleriyle bunların aileleri ve şirketleri ile bu kişi ve şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan şirketler "ilişkili taraflar" olarak kabul edilmiştir. Şirket yıl içinde olağan faaliyetleri çerçevesinde ilişkili taraflar ile bir dizi işlemlerde bulunmuştur.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla, Şirketin ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık	31 Aralık
	2005	2004
<i>İlişkili taraflardan alacaklar:</i>		
Garanti Sigorta AŞ	52,210	3,332
Türkiye Garanti Bankası AŞ	--	3,161
Toplam	52,210	6,493
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Yapı Koray İns. Adi Ort.	114,404	--
Doğuş Holding AŞ	24,913	26,068
Doğuş İnşaat ve Ticaret AŞ	19,139	3,032
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği	5,900	--
Türkiye Garanti Bankası AŞ	2,172	--
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret AŞ	1,945	--
Antur Turizm AŞ	1,592	--
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret AŞ	--	5,046
Toplam	170,065	34,146

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihlerinde sona eren dönemde Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemler neticesinde muhtelif gelirler elde etmiş ve muhtelif giderler ödemiştir. Bu işlemler aşağıda özetlendiği gibidir:

	31 Aralık	31 Aralık
	2005	2004
<i>Repo ve vadeli mevduat faizi</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	809,798	2,195,654
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	518,838	786,548
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret AŞ	229,719	40,742
Garanti Sigorta AŞ	122,993	4,594
<i>Kira giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	37,948	57,201

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

9 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR (notun devamı)

	31 Aralık <u>2005</u>	31 Aralık <u>2004</u>
<i>Sigorta giderleri</i>		
Garanti Sigorta AŞ	22,786	19,040
<i>Danışmanlık giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	53,523	59,271
<i>Hizmet giderleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	4,067	2,177
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret AŞ	22,525	3,294
Türkiye Teknoloji AŞ	8,627	--
<i>Bina, ofis aidat ve telefon giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	202,601	158,593
<i>Komisyon Giderleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	825,728	53,142

10 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar:

Dönen varlıklar içinde yer alan diğer alacaklar (net) bakiyesi çeşitli alacaklardan, duran varlıklar içinde yer alan diğer alacaklar (net) bakiyesi ise devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır. Devreden katma değer vergisinin 3,013,211 YTL'si İstanbul Maslak'taki Doğuş Power Center projesi kapsamında yapılan yatırım harcamalarından, 1,839,137 YTL'lik kısmı ise Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından kaynaklanmaktadır.

Diğer Borçlar:

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle diğer borçlar bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık <u>2005</u>	31 Aralık <u>2004</u>
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	236,923	74,925
Diğer	2,069	4,507
	<u>238,992</u>	<u>79,432</u>

11 STOKLAR

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle stoklar yapılmakta olan alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır ve detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık <u>2005</u>	31 Aralık <u>2004</u>
<i>Konut Projesi-Ortak Girişim (Evidea projesi)</i>		
T. Garanti Bankası AŞ'ye ödenen arsa payı (a)	8,254,417	1,779,006
31 Aralık 2005 tarihine kadar katılan proje maliyeti	15,809,889	1,973,256
	<u>24,064,306</u>	<u>3,752,262</u>
<i>Konut Projesi-GKY</i>		
Arsa maliyeti	2,998,562	2,785,870
Toplam	<u>27,062,868</u>	<u>6,538,132</u>

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

11 STOKLAR (notun devamı)

Konut projesi-Ortak Girişim: İstanbul Ümraniye’de 34,022 metrekare arsa üzerine Konut ve Sosyal ve Ticari Tesisler inşaa edilmesi planlanmaktadır. Proje 3 fazda gerçekleştirilecek olup I.fazda Temmuz 2006’ya kadar 195 daire, otopark, sosyal tesis ve havuz; II.fazda 2006 sonuna kadar 85 daire ve III.fazda Ağustos, 2007’ye kadar 182 daire tamamlanması planlanmaktadır.

Konut projesi-GKY: Romanya Bükreş’teki 30,000 metrekarelik arsa üzerinde konut projesi planlanmaktadır. Bu konut projesi ile ilgili olarak yapılacak fizibilite çalışmaları devam etmekte olup 2006 yılı içinde projeye başlanması planlanmaktadır.

(a) Evidea projesi kapsamında üzerinde proje geliştirilen arsa T. Garanti Bankası AŞ’ye aittir. T. Garanti Bankası AŞ ile yapılan anlaşmaya göre Ortak Girişim sattığı her konutun satış tutarının metrekaresi 850 ABD Doları’ na kadar olan kısmı için satış bedelinin %17’si, metrekaresi 850 ABD Dolar’dan yüksek olan kısım içinse satış bedelinin %50’si tutarında arsa bedeli ödeyecektir.

12 ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yoktur.

13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 itibariyle diğer uzun vadeli varlıklar peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır.

14 FİNANSAL VARLIKLAR

Yoktur.

15 POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE

Yoktur.

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihleri itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,086,258	18,050,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	<u>61,518,741</u>	<u>43,801,270</u>
Toplam	<u>78,604,999</u>	<u>61,851,270</u>

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihleri itibariyle, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
1 Ocak	24,928,256	24,921,382
Girişler		6,874
Çıkışlar	(3,203,881)	--
Birikmiş amortismanlar	<u>(2,434,265)</u>	<u>(2,388,235)</u>
Değer düşüklüğü öncesi, net	19,290,110	22,540,021
Değer düşüklüğü	(2,203,852)	(4,490,021)
Değer düşüklüğü sonrası, net	<u>17,086,258</u>	<u>18,050,000</u>

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (notun devamı)

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 4,045,500 YTL' dir. (31 Aralık 2004: 4,062,537 YTL).

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2005			
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, net</u>
Antalya 2000			
Alışveriş Merkezi	9 Kasım 2005	5,500,000	7,703,852
Taksim Binası	8 Kasım 2005	5,975,000	5,925,224
Levent Binası	2 Kasım 2005	1,835,000	1,770,816
Etiler Binası	2 Kasım 2005	3,950,000	3,890,218
		<u>17,260,000</u>	<u>19,290,110</u>
31 Aralık 2004			
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, net</u>
Antalya 2000			
Alışveriş Merkezi	11 Kasım 2004	5,500,000	7,878,234
Taksim Binası	19 Kasım 2004	4,450,000	6,061,771
Şişli Binası	19 Kasım 2004	2,350,000	2,816,718
Levent Binası	18 Kasım 2004	1,800,000	1,812,029
Etiler Binası	19 Aralık 2004	3,950,000	3,971,269
		<u>18,050,000</u>	<u>22,540,021</u>

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, yapılan ekspertiz değerlerine göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller için 2,203,852 YTL (31 Aralık 2004: 4,490,021 YTL) değer düşüklüğü oluşmuştur. 31 Aralık 2004 ile karşılaştırıldığında 1,819,448 YTL tutarında değer artışı oluşmuş ve oluşan bu tutar gelir tablosuna yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı olarak yansıtılmıştır.

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2005	Girişler	Transfer	Değer düşüş karşılığı iptali	31 Aralık 2005
Yapılmakta olan yatırımlar	42,682,000	16,733,435	48,467	984,036	60,447,938
Verilen avanslar	1,119,270	--	(48,467)	--	1,070,803
Toplam	43,801,270	16,733,435	--	984,036	61,518,741

Yapılmakta olan yatırımlar Şirket'in 2000 yılı sonunda satın aldığı Maslak'ta bulunan arsa üzerinde 2002 yılında başlanan Doğuş Power Center projesinden oluşmaktadır. Bu projenin yapılmakta olduğu Maslak'daki arsa ile ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10 Aralık 2002 tarih ve 631 sayılı kararı ile tadilen kabul edilerek Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nın 21 Ocak 2003 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Ayazağa Nazım Planı'na göre arsa ortasından yol geçmektedir. Ancak, Şirket sözkonusu Nazım İmar Planı'nın değişikliği ile ilgili işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda dava açmıştır. İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2005/1040 kararı ile Şirket'in bahsi geçen plana yönelik itirazının 17 Eylül 2004 tarihinde onanan yeni nazım imar planı ile kabul edildiği ve parsellerin fonksiyonunun uyuşmazlığa konu plan öncesi haline dönüştürüldüğü anlaşılmış olup davanın konusunun kalmadığı sonucuna varılmıştır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (notun devamı)

En son yaptırılan ekspertiz raporunda Maslak projesinin rayiç değeri 63,770,000 YTL, yalnızca arsanın rayiç değeri 43,770,000 YTL olarak belirlenmiştir

17 MADDİ VARLIKLAR

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2005	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2005
Nakil vasıtaları	117,567	--	--	117,567
Demirbaşlar	123,301	84,912	--	208,213
Özel maliyetler	276,081	--	--	276,081
	516,949	84,564	--	601,861

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2005	Cari yıl amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2005
Nakil vasıtaları	(26,988)	(23,710)	--	(50,698)
Demirbaşlar	(53,849)	(39,648)	--	(93,497)
Özel maliyetler	(39,201)	(86,229)	--	(125,430)
	(120,038)	(149,583)	--	(269,621)
Maddi Duran Varlıklar, net	396,911			332,236

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 82,695 YTL (31 Aralık 2004:160,521 YTL) tutarındadır.

18 MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

31 Aralık 2005 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi olmayan varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2005	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2005
Haklar	78,061	24,081	--	102,142
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2005	Cari yıl amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2005
Haklar	(5,347)	(22,920)	--	(28,267)
Maddi Olmayan Varlıklar, net	72,714			73,875

19 ALINAN AVANSLAR

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, alınan avansların tamamı, Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların satışlarına istinaden alınan avanslardan oluşmaktadır.

20 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

21 BORÇ KARŞILIKLARI

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle borç karşılıkları kıdem tazminatı tutarlarından oluşmaktadır.

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2005 tarihi itibariyle, azami 1,727 YTL (31 Aralık 2004: 1,575 YTL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Yükümlülük herhangi bir fon hesabında tahsis edilmemiştir; buna bağlı bir zorunluluk yoktur.

Kıdem tazminatı karşılığının cari dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık	31 Aralık
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Dönem başı	19,725	40,752
Dönem başı bakiyesinin içindeki enflasyon etkisi	--	(4,954)
Yıl içinde ödenen	(2,082)	(11,438)
İskonto oranındaki değişikliğin etkisi	--	(14,157)
Yıl içindeki artış	<u>26,334</u>	<u>9,522</u>
Dönem sonu	<u>43,977</u>	<u>19,725</u>

Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki konsolide mali tablolarda yansıtılmıştır.

22 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR

İlişikteki konsolide mali tablolarda Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Garanti GYO AŞ Ortak Girişimi ve GKY Real Estate Investments SA adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklıkların mali tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderlerin Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile oransal olarak konsolidasyona dahil edildiği için ana ortaklık dışı paylar ve ana ortaklık dışı kar zarar oluşmamıştır.

23 SERMAYE/KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTMESİ

31 Aralık 2005 tarihi itibariyle, Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, kayıtlı sermaye tavanı 500,000,000 YTL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi ise 73,800,000 YTL'dir (31 Aralık 2004: 73,800,000 YTL).

31 Aralık 2005 tarihi itibariyle, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0.001 YTL nominal değerinde 73,800,000,000 adet hisseden meydana gelmiştir.

Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi bulunmamaktadır.

24 SERMAYE YEDEKLERİ

Öz Sermaye enflasyon düzeltmesi farkları

Sermaye bilançoda kayıtlı değeri ile yansıtılmış olup, bu kaleme ilişkin enflasyon düzeltmesi tutarları, özkaynaklar içinde ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

25 KAR YEDEKLERİ

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

26 GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	<u>31 Aralık 2005</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
Geçmiş Yıllar Karları	403,309	--

27 YABANCI PARA POZİSYONU

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2005</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
Toplam yabancı para aktifler	627,467	296,010
Toplam yabancı para pasifler	--	--
Net yabancı para kapalı pozisyonu	<u>627,467</u>	<u>296,010</u>

28 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

29 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Ortak Girişim, Evidea projesi kapsamında anlaşmaya vardığı Doğuş Yapı-Koray İnşaat Adi Ortaklığı ile %13.5 brüt kar payı uygulamasında mutabık kalmışlardır. Ayrıca bu sözleşmeye istinaden Ortak Girişim, bu firmaya götürü genel gider payı olarak 3,500,000 ABD Doları ödeyecektir. 31 Aralık 2005 tarihi itibariyle bu tutarın 1,419,330 YTL tutarındaki kısmı firmaya götürü genel gider payı olarak ödenmiştir.

Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların Ekim 2004 tarihi itibariyle satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2005 tarihi itibariyle yapılan satışların 2,091,463 YTL tutarındaki kısmı için müşterilerden senet alınmıştır.

Şirket, Evidea projesi kapsamında müşterilerin kullandığı konut kredileri için bankalara kefil olmaktadır. 31 Aralık 2005 itibariyle Oyakbank A.Ş.'nde 1,471,187 YTL, BankEuropa Bankası A.Ş.'ne 445,515 YTL ve Yapı ve Kredi Bankası AŞ'nde 4,222,178 YTL tutarında kredi kullanımı için kefil olunmuştur.

30 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

31 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un tek bir faaliyet alanı olduğu ve Romanya'da kurulu GKY faaliyetlerine 31 Aralık 2005 tarihi itibariyle başlamadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yönetim Kurulu'nun 18 Ocak 2006 tarihindeki 162 no'lu toplantı tutanağı ve 17 Şubat 2006 tarihindeki 164 no'lu toplantı tutanağıyla, Şişli Ayazağa Mahallesi 2 pafta 1 ada 131 parselinde inşaatı devam eden Doğuş Power Center alışveriş merkezi projesinde 2,060 metrekare mağaza ve 970 m2 deponun 5 yıl garantili 10 yıl yıllık USD 295,425 +KDV bedel ile Tansaş Perakende Mağazacılık AŞ'ne ve 240 metrekare mağaza alanının 2 yılı garantili olmak üzere 5 yıllığına, yıllık 79,200 USD+KDV bedel ile Doğan Müzik Kitap Mağazacılık A.Ş.'ne kiralanmasına, kira ödemelerinin merkez açılışından itibaren başlamasına karar verilmiştir.

33 DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

34 ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Şirketin hasılatı elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Satışların maliyeti ise kiraya verdiği gayrimenkullerin amortisman giderlerinden ve bu gayrimenkul ile ilgili diğer giderlerden oluşmaktadır.

35 FAALİYET GİDERLERİ

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	2005	2004
Personel giderleri	988,090	772,872
Komisyon giderleri	958,869	--
Satış Pazarlama giderleri	546,880	526,962
Danışmanlık giderleri	223,416	154,654
Amortisman giderleri	166,591	80,631
Ofis aidat giderleri	119,129	144,998
Üyelik ve aidat giderleri	81,478	17,511
Temsil ağırlama giderleri	62,585	45,759
Kira giderleri	47,998	56,795
İMKB giderleri	27,675	61,091
Vergi, resim ve harçlar	13,930	102,975
Sermaye artış giderleri	--	305,408
Diğerleri	496,408	210,063
	3,733,049	2,479,719

Komisyon giderleri, Evidea projesi ile ilgili olarak bankalardan konut kredisi kullanan müşterileri desteklemek için katılan giderlerden oluşmaktadır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

36 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Mevduatlardan alınan faiz gelirleri ve menkul kıymet satış gelirleri	6,012,691	5,175,593
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	984,627	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	1,819,448	124,451
Diğer	89,126	510,958
Toplam	8,905,892	5,811,002

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Kur farkı giderleri	205,411	229,028
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü	--	984,627
Diğer giderler	124,230	--
Toplam	329,641	1,213,655

37 FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

38 NET PARASAL POZİSYON KAR/ZARARI

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde yayımladığı kararı ile SPK tarafından yayımlanan muhasebe standartlarına göre raporlama yapan ve Türkiye’de faaliyetlerini sürdüren şirketler için 1 Ocak 2005 tarihinden geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının sona erdiğini duyurmuştur. Bu duyuruya istinaden, Grup, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir. Dolayısıyla, 31 Aralık 2005 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin net parasal pozisyon kar/zararı bulunmamaktadır.

39 VERGİLER

Şirket ve Ortak Girişim’in kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmalarından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. GKY ise Romanya’da geçerli vergi kanunlarına tabidir. GKY operasyonel faaliyetlerine 31 Aralık 2005 tarihi itibariyle başlamadığı ve sabit giderlerinden dolayı hesap dönemini zararla kapattığı için döneme ilişkin vergi oluşmamıştır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2005 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

40 HİSSE LOT BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse lot başına kazanç/zarar tutarı net dönem karının/zararının Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse lot adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Net dönem karı	5,185,134	403,309
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse lot miktarı	73.800.000	44.312.500
Hisse lot başına kar (YTL)	0.0703	0.0091

41 NAKİT AKIM TABLOSU

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerler Not 4’de açıklanan hazır değerlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2005 ve 2004 tarihlerinde sona eren hesap döneme ait nakit akım tabloları ilişikte sunulmuştur.

42 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Faiz oranı riski

Şirket’in faize duyarlı yükümlülükleri bulunmamaktadır. Şirket sahip olduğu nakiti piyasa koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

Rayiç değer

Elde tutulan menkul kıymetler piyasada oluşan fiyatlar ile takip edilmektedir. Şirket, elinde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkuller için her sene ekspertiz değerlemesi yaptırarak maruz kaldığı rayiç değer riskini takip etmektedir.

Kur riski

Grup, yabancı para cinsinden varlıklarını, Yeni Türk Lirası’na çevirirken oranlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskler yabancı para pozisyonunun minimum düzeyde takip edilmesi suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2005 ve 2004 tarihleri itibarıyla, yabancı para pozisyonu 27 no’lu notta sunulmuştur.

