

# Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara 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 AŞ (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:

	30 Eylül <u>2006</u>	31 Aralık <u>2005</u>
T.Garanti Bankası AŞ	50.98%	50.98%
Halka açık kısım	49.00%	49.00%
Diğer	0.02%	0.02%
	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>100.00%</u></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. Dönem içerisinde ilgili arsa 26,237,762 YTL bedelle Ortak Girişim tarafından satın alınmıştır.

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:

	30 Eylül <u>2006</u>	31 Aralık <u>2005</u>
Yüksek Lisans	6	4
Lisans	34	26
Diğer	10	11
	<u><u>50</u></u>	<u><u>41</u></u>

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Büyükdere Caddesi Doğu Grubu Binaları A Blok Kat:1 No:65 Maslak, İstanbul

## **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.

### **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, 30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

<u>Şirket</u>	<u>Şirket'in pay oranı (%)</u>
Ortak Girişim	50
GKY	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 (devamı)**

### **2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi**

30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla bilanço 31 Aralık 2005 ile gelir tablosu ise 30 Eylül 2005 ile karşılaştırılmalı olarak sunulmuştur. Muhasebe ilkeleri Grup tarafından sürekli uygulanmakta ve daha önceki dönemlerde uygulanan muhasebe ilkeleri ile tutarlılık göstermektedir.

### **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 Ortak Girişim tarafından tamamlanarak teslimatı yapılan konutlardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Konut satışlarından elde edilen satış hasılatı konutlar müşterilere teslim edildiğinde mali tablolara yansıtılmakta, kira gelirleri ise tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

### **3.2 Stoklar**

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

### **3.3 Maddi Varlıklar**

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan sabit kıymetler 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek bu tarihten sonra satın alınan sabit kıymetler ise 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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda konsolide 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 ayrılmıştır.

### **3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)**

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

Maddi varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilir ve ilgili maddi varlığın geri kalan ekonomik ömrü boyunca amortize edilir.

#### **3.4 Maddi Olmayan Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Bilgisayar yazılımları ve diğer haklar 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek, bu tarihten sonra satın alınan maddi olmayan duran varlıklar ise 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**

Şirket'in varlıklarının bilanço değerleri, her bilanço döneminde gözden geçirilerek, herhangi bir kalıcı değer kaybı göstergesi olup olmadığı kontrol edilir. Böyle bir göstergeye rastlanırsa, varlığın gerçekleştirilebilir değeri hesaplanır. Kullanıma hazır olmayan gayri maddi duran varlıklarda ise gerçekleştirilebilir değer her bilanço tarihinde belirlenir. Bir varlığın bilanço değeri veya onun nakit yaratma gücü kendi gerçekleştirilebilir değerini aşarsa, kalıcı değer kaybı oluşmuş demektir. Kalıcı değer kaybı zararları konsolide kar zarar tablosunda gösterilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının mali tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra alınan net tutar) aşmamaktadır.

#### **3.6 Borçlanma Maliyetleri**

Tüm finansman giderleri, oluştuğu dönemlerde konsolide 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.

*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 (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 kaydın ardından, belirli bir piyasa değeri olmayan ve fiyatı ölçülemeyen finansal araçlar, işlem maliyetleri dahil edilmek ve değer düşüklüğü karşılığı ayrılmak 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 karşılığı ayrıldıktan sonra iskonto edilmiş maliyet değerinden değerlendirilir. İskonto edilmiş maliyet, efektif faiz oranı metoduyla hesaplanır. Primler ve iskontolar ilk işlem maliyetleri dahil olmak üzere ilgili finansal aracın maliyetine dahil edilir ve efektif 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 değerdeki değişimler*

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

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

### **3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)**

#### **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, konsolide 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 Başına Kazanç**

Hisse lot başına kazanç miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay 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 (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 konsolide gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

##### *Operasyonel Kiralama*

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde konsolide 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 olduğu ve Romanya'da kurulu GKY 30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla faaliyetlerine 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.

### **3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (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.

30 Eylül 2006'da kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	<b><u>2005</u></b>
İskonto oranı	%12
Beklenen maaş/limit artış oranı	%6.175
Tahmin edilen emeklilik devir hızı	%9.35

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibarı ile, tavan miktarları sırasıyla 1,857 YTL ve 1,727 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**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**4 HAZIR DEĞERLER**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle, hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Bankalar - vadesiz	917,363	489,378
Bankalar - vadeli	253,412	2,475,845
Kasa	848	7,381
	<b><u>1,171,623</u></b>	<b><u>2,972,604</u></b>

30 Eylül 2006 tarihi itibariyle bankalardaki mevduat 219,884 YTL, 354,812 ABD Doları, 592,629 Avro ve 4,300 Ron'dan oluşmaktadır. Vadeli mevduatların vadeleri sıfır ile 1 ay arasında olup, YTL için faiz oranı %13.5'dur. Türkiye Garanti Bankası AŞ'de bulunan 14,350 YTL tutarındaki mevduat üzerinde blokaj bulunmaktadır.

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle Şirket'in ana hissedarı olan Türkiye Garanti Bankası AŞ ve onun bağlı ortaklığı olan Garanti Bank International Romanya'da bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Türkiye Garanti Bankası AŞ	640,865	2,479,459
Garanti Bank International-Romanya	25,294	347,344
	<b><u>666,159</u></b>	<b><u>2,826,803</u></b>

**5 MENKUL KIYMETLER**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 itibariyle, menkul kıymetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2006</b>			<b>31 Aralık</b>
	<b><u>Nominal</u></b>	<b><u>Defter</u></b>	<b><u>Faiz</u></b>	<b><u>2005</u></b>
	<b><u>Değeri</u></b>	<b><u>değeri</u></b>	<b><u>aralığı</u></b>	<b><u>Defter</u></b>
				<b><u>değeri</u></b>
Devlet tahvilleri	--	--	--	25,712,270
	--	--	--	<b><u>25,712,270</u></b>

30 Eylül 2006 tarihi itibariyle Şirket'in elinde menkul kıymet bulunmamaktadır. Şirket, 11 Mayıs 2006 tarihinde Garanti Portföy Yönetimi AŞ (GPY) ile finansal varlıklardan oluşan Portföy'ün tebliğ ve sözleşme hükümlerine uygun olarak GPY tarafından vekil sıfatıyla yönetilmesine ve finansal varlıkların saklanması ilişkin sözleşme imzalamıştır. Portföyün tamamı üzerinden ilgili masraflar, portföy yönetim ücreti ve çıkış tarihi itibariyle hak edilmiş performans komisyonu GPY tarafından tahsil edilmektedir.

**6 FİNANSAL BORÇLAR**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2006</b>		<b>31 Aralık 2005</b>	
	<b><u>Faiz Oranı</u></b>	<b><u>Tutar</u></b>	<b><u>Faiz Oranı</u></b>	<b><u>Tutar</u></b>
	<b><u>(%)</u></b>		<b><u>(%)</u></b>	
<i>Kısa vadeli krediler:</i>				
YTL krediler	%21	6,027,666	-	-
<b>Toplam kısa vadeli krediler</b>		<b><u>6,027,666</u></b>		<b><u>-</u></b>

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları 158,649 YTL (31 Aralık 2005: 16,543 YTL) tutarındadır.

Satıcılardan oluşan ticari borçlar bakiyesi ise sırasıyla 30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibarıyla 2,496,499 YTL ve 731,716 YTL'dir. Satıcılara olan borçlar, yapılmakta olan projeler ile ilgili olarak tedarikçilere olan borçlar ve projelerin müteahhit firmalarının hakediş bedellerinden oluşmaktadır.

**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. Grup yıl içinde olağan faaliyetleri çerçevesinde ilişkili taraflar ile bir dizi işlemlerde bulunmuştur.

***İlişkili taraflarla olan bakiyeler***

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibarıyla, Şirketin ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b><i>İlişkili taraflardan alacaklar:</i></b>		
Ortak Girişim(a)	347,420	-
Garanti Sigorta AŞ	41,876	52,210
<b>Toplam</b>	<b>389,296</b>	<b>52,210</b>

***İlişkili taraflara borçlar:***

Doğuş Yapı Kredi Koray İnşaat Adi Ortaklığı	463,595	114,404
Doğuş İnşaat ve Ticaret AŞ	161,278	19,139
Doğuş Holding AŞ	57,252	24,913
Garanti Bilişim Teknoloji ve Ticaret AŞ	16,745	--
VDF Otomotiv Sanayi ve Ticaret AŞ	8,330	--
Doğuş Grubu İletişim Yayıncılık ve Ticaret AŞ	4,868	--
Antur Turizm AŞ	2,979	1,592
Türkiye Garanti Bankası AŞ	2,481	1,945
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret AŞ	1,945	--
Garanti Teknoloji İletişim Hizmetleri AŞ	608	2,172
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği	--	5,900
<b>Toplam</b>	<b>720,081</b>	<b>170,065</b>

Bankalar, mali tabloların bütünlüğünü bozmamak ve mali tablo okuyucularını yanıltmamak amacıyla, ilişkili taraflardan alacaklar hesabında gösterilmemiştir.

(a) Müşterek yönetime tabi Ortak Girişim'in oransal konsolidasyon yöntemine göre muhasebeleştirilmesinden dolayı müşterek yönetime katılan diğer ortağın payı oranında mali tablolarda gösterilmeye devam edilen alacak tutarıdır.

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**9 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)**

***İlişkili taraflarla işlemler***

30 Eylül 2006 ve 30 Eylül 2005 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemde Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemler neticesinde muhtelif gelirler elde etmiş ve muhtelif giderlere katlanılmıştır. Bu işlemler aşağıda özetlendiği gibidir:

	<b>30 Eylül</b> <b><u>2006</u></b>	<b>30 Eylül</b> <b><u>2005</u></b>
<b><i>Repo ve vadeli mevduat faiz gelirleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	151,565	690,883
<b><i>Kira gelirleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	458,809	386,796
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret AŞ	184,862	171,859
Garanti Sigorta AŞ	--	3,082
<b><i>Kira giderleri</i></b>		
Doğuş Holding AŞ	52,769	32,262
<b><i>Sigorta giderleri</i></b>		
Garanti Sigorta AŞ	19,114	16,287
<b><i>Danışmanlık giderleri</i></b>		
Doğuş Holding AŞ	--	40,127
<b><i>Hizmet giderleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	5,028	5,471
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret AŞ	4,612	9,027
Garanti Teknoloji AŞ	737	--
Doğuş Holding AŞ	11,000	--
<b><i>Bina, ofis aidat ve telefon giderleri</i></b>		
Doğuş Holding AŞ	182,279	153,068
<b><i>Komisyon giderleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	9,452	821,246
Garanti Portföy Yönetimi AŞ	5,710	--

**10 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

***Diğer Alacaklar:***

Dönen varlıklar içinde yeralan diğer alacaklar (net) bakiyesi çeşitli alacaklardan, duran varlıklar içinde yeralan diğer alacaklar (net) bakiyesi ise devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır. Devreden katma değer vergisinin 6,649,032 YTL'si (31 Aralık 2005: 3,013,211 YTL) 21 Aralık 2000 tarihinde satın alınan İstanbul Maslak'taki arsanın alımından, 3,633,308 YTL (31 Aralık 2005: 1,839,137 YTL) 'lik kısmı ise Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından kaynaklanmaktadır.

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**10 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

**Diğer Yükümlülükler:**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle diğer yükümlülükler bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	359,436	236,923
Diğer	<u>28,639</u>	<u>2,069</u>
	<b><u>388,075</u></b>	<b><u>238,992</u></b>

**11 STOKLAR**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır ve detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<i>Konut Projesi-Ortak Girişim (Evidea projesi)</i>		
Arsa maliyeti (a)	9,523,044	8,254,417
30 Eylül 2006 tarihine kadar katlanılan proje maliyet	<u>15,037,511</u>	<u>15,809,889</u>
	24,560,555	24,064,306
<i>Konut Projesi-GKY</i>		
Arsa maliyeti	<u>3,888,106</u>	<u>2,998,562</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>28,448,661</u></b>	<b><u>27,062,868</u></b>

(a) Evidea projesi kapsamında üzerinde proje geliştirilen arsa dönem içerisinde T. Garanti Bankası AŞ'den 26,237,762 YTL bedelle satın alınmış ve konsolide mali tablolara Şirket'in Ortak Girişim'deki payı oranında arsa maliyeti yansıtılmıştır. Önceki dönemde T. Garanti Bankası AŞ ile yapılan anlaşmaya göre Ortak Girişim sattığı her konutun satış tutarının m2'si 850 ABD Doları'na kadar olan kısmı için satış bedelinin %17'si, metrekaresi 850 ABD Doların'dan yüksek olan kısım içinse satış bedelinin %50'si tutarında ödenen arsa bedeli toplam satın alma tutarının içindedir.

Konut projesi-Ortak Girişim: İstanbul Ümraniye'de 34,022 metrekare arsa üzerine Konut ve Sosyal ve Ticari Tesisler inşaa edilmesi planlanmaktadır. Proje üç fazda gerçekleştirilecek olup I.fazda 126 daire teslim edilmiştir. II. fazdaki 85 daire Aralık 2006 sonuna kadar ve III. fazdaki 182 daire Ağustos 2007 sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır.

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

**12 ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Yoktur.

**13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 itibariyle diğer uzun vadeli varlıklar peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır.

**14 FİNANSAL VARLIKLAR**

Yoktur.

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**15 POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE**

Yoktur.

**16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	16,891,271	17,086,258
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	84,297,635	61,518,741
<b>Toplam</b>	<b><u>101,188,906</u></b>	<b><u>78,604,999</u></b>

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
1 Ocak	21,724,375	24,928,256
Girişler	--	--
Çıkışlar	--	(3,203,881)
Birikmiş amortismanlar	(2,760,038)	(2,434,265)
Değer düşüklüğü öncesi, net	18,964,337	19,290,110
Değer düşüklüğü	(2,073,066)	(2,203,852)
Değer düşüklüğü sonrası, net	16,891,271	17,086,258

30 Eylül 2006 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 5,471,901 YTL' dir. (31 Aralık 2005: 4,045,500 YTL).

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

<b>30 Eylül 2006</b>			
<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	7,573,066
Taksim Binası	8 Kasım 2005	5,975,000	5,821,936
Levent Binası	2 Kasım 2005	1,835,000	1,739,906
Etiler Binası	2 Kasım 2005	3,950,000	3,829,430
		<u>17,260,000</u>	<u>18,964,337</u>

<b>31 Aralık 2005</b>			
<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>

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla, yapılan ekspertiz değerlerine göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller için, 2,073,066 YTL (31 Aralık 2005: 2,203,852 YTL) değer düşüklüğü oluşmuştur. 31 Aralık 2005 ile karşılaştırıldığında 130,785 YTL tutarında değer artışı oluşmuş ve oluşan bu tutar Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar hesabında yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı olarak muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak</b>			<b>30 Eylül</b>
	<b>2006</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>2006</b>
Yapılmakta olan yatırımlar	60,447,938	22,188,765	--	82,636,703
Verilen avanslar	1,070,803	590,129	--	1,660,932
<b>Toplam</b>	<b>61,518,741</b>	<b>22,778,894</b>	<b>--</b>	<b>84,297,635</b>

30 Haziran 2006 tarihi itibarıyla defter değeri 72,580,663 YTL olan Maslak projesi için en son 27 Haziran 2006 tarihinde yaptırılan ekspertiz raporunda projenin rayiç değeri 80,000,000 YTL, yalnızca arsanın rayiç değeri 47,000,000 YTL olarak belirlenmiştir. 30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla dönem içerisinde yapılan yatırımlardan dolayı Maslak projesinin defter değeri 82,636,703 YTL olarak gerçekleşmiştir.

Grup, 27 Temmuz 2006 tarihli, 177 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre, Şişli Ayazağa Mahallesi, 2 pafta- 1 ada- 131 no'lu parselde halen inşaatı devam etmekte olan "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesinde 620 m<sup>2</sup> mağaza alanı ve 100 m<sup>2</sup> bodrum kat depo alanının iki yılı garantili olmak üzere beş yıllığına, yıllık 154,800 USD+KDV bedelle Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.'ye, 478 m<sup>2</sup> mağaza alanı ve 40 m<sup>2</sup> otopark katı depo alanının ise iki yılı garantili olmak üzere beş yıllığına, yıllık 143,400 USD+KDV bedelle Yeşil Kundura San. A.Ş.'ne kiralanmasına ve kira ödemelerinin merkezin açılışından itibaren başlamasına karar verilmiştir.

Grup, 30 Haziran 2006 tarihli, 176 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre, Şişli Ayazağa Mahallesi, 2 pafta- 1 ada- 131 no'lu parselde halen inşaatı devam etmekte olan "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesinde 374 m<sup>2</sup> alanının beş yıllığına, yıllık 76,296 USD+KDV bedelle Garanti Bankası AŞ'ne kiralanmasına ve kira ödemelerinin merkezin açılışından itibaren başlamasına karar verilmiştir.

Grup, 5 Mayıs 2006 tarihli, 172 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre, Şişli Ayazağa Mahallesi, 2 pafta- 1 ada- 131 no'lu parselde halen inşaatı devam etmekte olan "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesinde beş yılı garantili olmak üzere beş yıllığına, yıllık 426,000 USD+KDV bedelle Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret AŞ'ne kiralanmasına ve kira ödemelerinin merkezin açılışından itibaren başlamasına karar verilmiştir. 5 Mayıs 2006 tarihli, 172 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.; Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret AŞ olarak değiştirilmiştir.

Grup, 28 Nisan 2006 tarihli, 170 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre, Şişli Ayazağa Mahallesi, 2 pafta- 1 ada- 131 no'lu parselde halen inşaatı devam etmekte olan "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesinde 800 m<sup>2</sup> alanının beş yıllığına, yıllık 240,000 USD+KDV bedelle Finspor Dış Ticaret Limited Şirketi'ne kiralanmasına ve kira ödemelerinin merkezin açılışından itibaren başlamasına karar verilmiştir.

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**17 MADDİ VARLIKLAR**

30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2006</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Eylül 2006</b>
Nakil vasıtaları	117,567	--	(117,567)	--
Demirbaşlar	208,213	18,554	--	226,739
Özel maliyetler	276,081	--	--	276,081
	<u>601,861</u>	<u>18,554</u>	<u>(117,567)</u>	<u>502,848</u>

  

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2006</b>	<b>Cari yıl amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Eylül 2006</b>
Nakil vasıtaları	(50,698)	(3,919)	54,617	--
Demirbaşlar	(93,497)	(13,567)	--	(107,064)
Özel maliyetler	(125,430)	(64,511)	--	(129,022)
	<u>(269,625)</u>	<u>(81,997)</u>	<u>54,617</u>	<u>(297,005)</u>
<b>Maddi Duran Varlıklar, net</b>	<b><u>332,236</u></b>			<b><u>205,843</u></b>

30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 89,949 Aralık 2005: 82,695 YTL) tutarındadır.

**18 MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2006 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde maddi olmayan varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2006</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Eylül 2006</b>
Haklar	102,142	2,855	--	104,997
	<u>102,142</u>	<u>2,855</u>	<u>--</u>	<u>102,142</u>

  

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2006</b>	<b>Cari yıl amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Eylül 2006</b>
Haklar	(28,267)	(13,792)	--	(42,059)
	<u>(28,267)</u>	<u>(13,792)</u>	<u>--</u>	<u>(42,059)</u>
<b>Maddi Olmayan Varlıklar, net</b>	<b><u>73,875</u></b>			<b><u>62,938</u></b>

**19 ALINAN AVANSLAR**

30 Eylül 2006 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**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**21 BORÇ KARŞILIKLARI**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 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, 30 Eylül 2006 tarihi itibariyle, azami 1,857.44 YTL (31 Aralık 2005: 1,727.15 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:

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Dönem başı	43,977	19,725
Yıl içinde ödenen	(1,112)	(2,082)
Yıl içindeki artış	<u>30,576</u>	<u>26,334</u>
Dönem sonu	<b><u>73,441</u></b>	<b><u>43,977</u></b>

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**

30 Eylül 2006 tarihi itibariyle, Şirket'in kayıtlı sermayesi 73,800,000 YTL'dir (31 Aralık 2005: 73,800,000 YTL).

30 Eylül 2006 tarihi itibariyle, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0.001 YTL nominal değerde 73,800,000,000 adet hisseden meydana gelmiştir.

Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi bulunmamaktadır.

**24 SERMAYE YEDEKLERİ**

Sermaye bilançoda kayıtlı değeri ile yansıtılmış olup, bu kaleme ilişkin enflasyon düzeltmesi tutarları, özkaynaklar içinde Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları olarak gösterilmiştir.

**25 KAR YEDEKLERİ**

Kar yedekleri, GKY'nin yabancı para tutulan mali tablolarının YTL'ya çevriminden oluşan Yabancı Para Çevrim Farkları hesabından oluşmaktadır.



**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**26 GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI**

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Geçmiş Yıllar Karları	5,588,443	403,309

**27 YABANCI PARA POZİSYONU**

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Toplam yabancı para aktifler	566,164	627,467
Toplam yabancı para pasifler	-	-
<b>Net yabancı para kapalı pozisyonu</b>	<b><u>566,164</u></b>	<b><u>627,467</u></b>

**28 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Şirket ve Ortak Girişim'in kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti yapmalarından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur.

**29 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Ortak Girişim, Evidea projesi kapsamında anlaşmaya vardığı Doğu 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. 30 Eylül 2006 tarihi itibariyle bu tutarın 3,727,514 YTL tutarındaki kısmı firmaya götürü genel gider payı olarak ödenmiştir.

Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların Ekim 2004 tarihi itibariyle satışlarına başlanmıştır. 30 Eylül 2006 tarihi itibariyle yapılan satışların 932,412 YTL tutarındaki kısmı için müşterilerden senet alınmıştır.

Şirket, Evidea projesi kapsamında müşterilerin kullandığı konut kredileri için bankalara kefil olmaktadır. 30 Eylül 2006 itibariyle Oyakbank AŞ'ne 1,936,807 YTL, BankEuropa Bankası AŞ'ne 758,990 YTL ve Yapı Kredi Bankası AŞ'ne 5,274,484 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 kurulmuş bulunan GKY 30 Eylül 2006 tarihi itibariyle faaliyetlerine başlamadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket'in, T. Garanti Bankası AŞ'ye (Banka) ait toplam 1.475.410 adet A grubu hissesi ile 36.147.535 adet B grubu hissesini her bir hisse için 1.928 YTL bedel karşılığında birlikte satın almak üzere Doğu Holding AŞ. ile General Electric Capital Corporation'nın iştiraki olan GE Real Estate Europe SAS tarafından Banka'ya 27 Ekim 2006 tarihinde müşterek teklifte bulunulmuştur. Söz konusu teklifte ayrıca Şirket'in halka açık diğer hisseleri için teklif fiyatı üzerinden çağrıda bulunmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulacağı belirtilmiştir. Banka 2 Kasım 2006 tarihi itibarıyla ilgili teklifi kabul etmiştir.

**33 DURDURULAN FAALİYETLER**

Yoktur.

**34 ESAS FAALİYET GELİRLERİ**

Şirket'in hasılatı Ortak Girişim tarafından yapılan Evidea projesi dahilindeki konutların satışından elde edilen gelirlerden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şatışların maliyeti ise satımı yapılan konutlar için katlanılan üretim maliyetlerinden ve kiraya verilen gayrimenkullerin amortisman giderlerinden ve bu gayrimenkuller ile ilgili diğer giderlerden oluşmaktadır.

**35 FAALİYET GİDERLERİ**

	<b>30 Eylül 2006</b>	<b>30 Eylül 2005</b>
Personel giderleri	735,889	791,332
Bina giderleri	175,740	87,906
Danışmanlık giderleri	159,774	166,806
Medya giderleri	155,149	483,444
Seyahat giderleri	117,678	-
Amortisman giderleri	95,789	116,156
Kira giderleri	61,669	34,527
Üyelik ve aidat giderleri	41,627	-
İMKB giderleri	27,675	27,675
Komisyon giderleri	18,065	897,633
Temsil ağırlama giderleri	16,095	29,916
Bilgisayar giderleri	13,458	-
Vergi, resim ve harçlar	6,422	77,545
Diğerleri	598,329	442,509
<b>Toplam</b>	<b>2,223,359</b>	<b>3,155,444</b>

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**36 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR**

30 Eylül 2006 ve 2005 tarihlerinde sona eren dokuz aylık hesap döneminde diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

**Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar:**

	<b>30 Eylül</b>	<b>30 Eylül</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Kur farkı gelirleri	1,145,229	-
Mevduatlardan alınan faiz gelirleri ve menkul kıymet satış gelirleri	1,203,653	4,411,233
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	130,785	156,243
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	-	984,627
Diğer	136,142	167,645
<b>Toplam</b>	<b><u>2,615,809</u></b>	<b><u>5,719,748</u></b>

**Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar:**

	<b>30 Eylül</b>	<b>30 Eylül</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Mevduatlardan alınan faiz gelirleri ve menkul kıymet satış gelirleri	490,242	-
Kur farkı giderleri	-	292,610
Diğer giderler	31,638	35,926
<b>Toplam</b>	<b><u>521,880</u></b>	<b><u>328,536</u></b>

**37 FİNANSMAN GİDERLERİ**

Grup kullandığı kısa vadeli kredilerin sonucu olarak mali tablolarına 38,666 YTL tutarında finansman gideri yansıtılmıştır.

**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, Şirket ve Ortak Girişim, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir. Dolayısıyla, 30 Eylül 2006 ve 30 Eylül 2005 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine 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, 30 Eylül 2006 tarihi itibarıyla faaliyetlerine başlamadığı için döneme ilişkin vergi oluşmamıştır.

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

**40 HİSSE 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:

	<b>30 Eylül</b> <b>2006</b>	<b>30 Eylül</b> <b>2005</b>
Net dönem karı/(zararı)	5,109,457	2,432,544
<b>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</b>		
Ağırlıklı ortalama hisse lot miktarı	73.800.000	73.800.000
Hisse lot başına kar/(zarar)	0.0692	0.0330

**41 NAKİT AKIM TABLOSU**

30 Eylül 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle, nakit ve nakit benzeri değerler Not 4'de açıklanan hazır değerlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2006 ve 2005 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine 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*

Grup'un faize duyarlı yükümlülükleri kullandığı kısa vadeli kredilerden oluşmaktadır. 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 expertiz 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.

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle, yabancı para pozisyonu 27 no'lu notta sunulmuştur.

*Likidite riski*

30 Eylül 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle parasal varlık ve borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
**30 Eylül 2006 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
*(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)*

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

	30 Eylül 2006					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay Arası	1 yıldan fazla	
<b>PARASAL VARLIKLAR</b>						
Ticari Alacaklar	158,649	--	--	--	--	158,649
İlişkili taraflardan alacaklar	999	8,321	666	31,890	347,420	389,296
Diğer alacaklar	80,297	--	--	--	10,304,571	10,384,868
Hazır değerler	1,171,623	--	--	--	--	1,171,623
<b>Toplam parasal varlıklar</b>	<b>1,411,568</b>	<b>8,321</b>	<b>666</b>	<b>31,890</b>	<b>10,651,991</b>	<b>12,104,436</b>
<b>PARASAL BORÇLAR</b>						
Finansal borçlar	--	6,027,666	--	--	--	6,027,666
Ticari borçlar	2,496,499	--	--	--	--	2,496,499
İlişkili taraflara borçlar	720,081	--	--	--	--	720,081
Diğer dönen borçlar	388,075	--	--	--	--	388,075
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>3,604,655</b>	<b>6,027,666</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>9,632,321</b>

	31 Aralık 2005					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay Arası	1 yıldan fazla	
<b>PARASAL VARLIKLAR</b>						
Menkul kıymetler	--	--	--	--	25,712,270	25,712,270
Ticari Alacaklar	16,543	--	--	--	--	16,543
İlişkili taraflardan alacaklar	6,236	11,862	16,697	10,244	7,171	52,210
Diğer alacaklar	66,213	--	--	--	4,852,348	4,918,561
Hazır değerler	2,972,604	--	--	--	--	2,972,604
<b>Toplam parasal varlıklar</b>	<b>3,061,596</b>	<b>11,862</b>	<b>16,697</b>	<b>10,244</b>	<b>30,571,789</b>	<b>33,672,188</b>
<b>PARASAL BORÇLAR</b>						
Ticari borçlar	731,716	--	--	--	--	731,716
İlişkili taraflara borçlar	170,065	--	--	--	--	170,065
Diğer dönen borçlar	238,992	--	--	--	--	238,992
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>1,140,773</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,140,773</b>