

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2006 Hesap Dönemine Ait  
Konsolide Mali Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

23 Şubat 2007

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu  
ve 27 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

## 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 2006 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosunu, konsolide öz sermaye değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Finansal Tablolara İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu*

Grup yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

#### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Grup'un iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

*Görüş*

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup' un 31 Aralık 2006 tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 23 Şubat 2007

Akis Bağımsız Denetim  
ve Serbest Muhasebeci  
Mali Müşavirlik AŞ

Özkan Genç  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

# Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide Bilanço

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
	Geçmiş	Geçmiş
	31 Aralık 2006	31 Aralık 2005
<b>Varlıklar</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>30.761.524</b>	<b>55.882.708</b>
Hazır Değerler	4 1.587.398	2.972.604
Menkul Kıymetler (net)	5 -	25.712.270
Ticari Alacaklar (net)	7 195.462	16.543
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9 394.891	52.210
Diğer Alacaklar (net)	10 2.188.198	66.213
Ertelenen Vergi Varlıkları	12 -	-
Diğer Dönen Varlıklar	13 -	-
Stoklar	11 26.395.575	27.062.868
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>140.835.128</b>	<b>84.056.690</b>
Ticari Alacaklar (net)	7 -	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9 3.761	-
Diğer Alacaklar (net)	10 10.293.106	4.852.348
Finansal Varlıklar (net)	14 -	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	15 -	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	16 130.065.000	78.778.741
Maddi Varlıklar (net)	17 412.415	332.236
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	18 57.613	73.875
Ertelenen Vergi Varlıkları	12 -	-
Diğer Duran Varlıklar	13 3.233	19.490
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>171.596.652</b>	<b>139.939.398</b>
<b>Yükümlülükler</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>56.180.896</b>	<b>1.140.773</b>
Finansal Borçlar (net)	6 18.762.397	-
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6 -	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8 396.172	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10 -	-
Ticari Borçlar (net)	7 1.616.290	731.716
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9 2.177.360	170.065
Alınan Avanslar	19 32.738.848	-
Borç Karşılıkları	21 -	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12 -	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10 489.829	238.992
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.313.421</b>	<b>49.670.903</b>
Finansal Borçlar (net)	6 -	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8 1.113.288	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10 -	-
Ticari Borçlar (net)	7 -	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9 -	-
Alınan Avanslar	19 -	49.626.926
Borç Karşılıkları	21 200.133	43.977
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12 -	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10 -	-
<b>Ana Ortaklık Dışı Paylar</b>	<b>22 -</b>	<b>-</b>
<b>Özsermaye</b>	<b>114.102.335</b>	<b>89.127.722</b>
Sermaye	23 73.800.000	73.800.000
Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi	-	-
<b>Sermaye Yedekleri</b>	<b>24 9.565.537</b>	<b>9.565.537</b>
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
<b>Kar Yedekleri</b>	<b>25 (57.739)</b>	<b>-</b>
Yasal Yedekler	-	-
Statü Yedekleri	-	-
Olağanüstü Yedekler	-	-
Özel Yedekler	-	-
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	(57.739)	-
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>25.032.352</b>	<b>5.358.876</b>
<b>Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)</b>	<b>26 5.762.185</b>	<b>403.309</b>
<b>Toplam Özsermaye ve Yükümlülükler</b>	<b>171.596.652</b>	<b>139.939.398</b>

İlişikteki notlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2006 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Konsolide Gelir Tablosu

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	<i>Notlar</i>	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş	Geçmiş
		2006	2005
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>			
Satış Gelirleri (net)	34	24.026.387	941.503
Satışların Maliyeti	34	(15.908.917)	(166.381)
Hizmet Gelirleri (net)	34	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (net)	34	-	-
<b>Brüt esas faaliyet karı</b>		<b>8.117.470</b>	<b>775.122</b>
Faaliyet giderleri	35	(3.858.604)	(3.733.049)
<b>Net esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>4.258.866</b>	<b>(2.957.927)</b>
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	36	21.954.071	8.522.214
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	36	(498.430)	(205.411)
Finansman Giderleri	37	(682.155)	-
<b>Faaliyet karı</b>		<b>25.032.352</b>	<b>5.358.876</b>
<b>Ana ortaklık dışı kar/(zarar)</b>	22	-	-
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>25.032.352</b>	<b>5.358.876</b>
Vergiler	38	-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>25.032.352</b>	<b>5.358.876</b>
<b>Hisse lot başına kar (YTL)</b>	39	0,3392	0,0726

İlişikteki notlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**  
 31 Aralık 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu  
 #REF!

II

	<i>Notlar</i>	Sermaye	Hisse senetleri ihraç primleri	Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	Yasal yedekler	Kar yedekleri	Net dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Toplam
<b>31 Aralık 2004 itibariyle bakiyeler</b>		<b>73.800.000</b>	-	<b>9.565.537</b>	-	-	<b>403.309</b>	-	83.768.846
Muhasebe politikalarında yapılan değişikliğin etkisi	3,13	-	-	-	-	-	173.742	-	173.742
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı		-	-	-	-	-	(403.309)	403.309	-
Dönem net karı		-	-	-	-	-	5.185.134	-	5.185.134
<b>31 Aralık 2005 itibariyle bakiye</b>		<b>73.800.000</b>	-	<b>9.565.537</b>	-	-	<b>5.358.876</b>	<b>403.309</b>	<b>89.127.722</b>
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı		-	-	-	-	-	(5.358.876)	5.358.876	-
Dönem net karı		-	-	-	-	-	#REF!	-	#REF!
Yabancı Para Çevrim Farkları	25	-	-	-	-	#REF!	-	-	#REF!
<b>31 Aralık 2006 itibariyle bakiye</b>		<b>73.800.000</b>	-	<b>9.565.537</b>	-	<b>#REF!</b>	<b>#REF!</b>	<b>5.762.185</b>	<b>#REF!</b>

3

## Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2006 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
Konsolide Nakit Akım Tablosu

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	Notlar	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş	Geçmiş
		2006	2005
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Net dönem karı		25.032.352	5.358.876
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Amortisman ve itfa payları	35	210.607	166.591
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı, net	36	(19.139.256)	(2.420.397)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı			36.582
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	21	241.365	26.334
Menkul kıymet değerlendirme kazancı		-	(1.082.710)
Faiz reeskont giderleri		563.682	-
Yabancı para çevrim farkları	25	(57.739)	-
Maddi duran varlık satış zararı	36	16.953	-
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler</b>			
Stoklar		735.892	(20.524.736)
İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar),net		1.592.254	90.202
Ticari Alacaklar		(178.919)	(16.543)
Ticari Borçlar		884.574	392.818
Diğer dönen varlıklar		(7.562.742)	(57.597)
Diğer yükümlülükler		165.628	157.478
Alınan avanslar		(16.888.078)	41.397.828
<b>Faaliyetlerden dolayı net nakit girişi/(çıkışı)</b>		<b>(14.383.427)</b>	<b>23.524.726</b>
<b>Yatırım faaliyetleri</b>			
Maddi duran varlık alımları	17	(333.215)	(84.564)
Maddi duran varlık satışları		45.997	-
Maddi olmayan duran varlık alımları	18	(4.259)	(24.081)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	16	(32.153.956)	(16.837.241)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları		7.135	2.299.153
Menkul kıymet (alımları)/satışları	5	25.712.270	(8.397.360)
Diğer duran varlıklar	10	16.074	(3.412.163)
<b>Yatırım faaliyetlerinden dolayı net nakit çıkışı</b>		<b>(6.709.954)</b>	<b>(26.456.256)</b>
<b>Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Finansal borçlarla ilgili nakit girişleri	6	18.198.715	-
Finansal kiralama işlemleri ile ilgili nakit akışları	8	1.509.460	-
<b>Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit girişleri</b>		<b>19.708.175</b>	<b>-</b>
<b>Dönem içinde net nakit azalışı</b>		<b>(1.385.206)</b>	<b>(2.931.530)</b>
<b>1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>2.972.604</b>	<b>5.904.134</b>
<b>31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>1.587.398</b>	<b>2.972.604</b>

İlişikteki notlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



# Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

*31 Aralık 2006 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:

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
T.Garanti Bankası AŞ	% 50.98	% 50.98
Halka açık kısım	% 49.00	% 49.00
Diğer	% 0.02	% 0.02
<b>Toplam</b>	<b><u>%100.00</u></b>	<b><u>%100.00</u></b>

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin %50,98 oranındaki Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi'ne ait hisselerin Doğu Holding AŞ ve GE Capital Corporation şirketlerine satışı 1 Aralık 2006 tarihinde tamamlanmış olup; Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi'ne ait A grubu 737.705 adet ve B grubu 18.066.240 adet hissesi Doğu Holding AŞ'ye; A grubu 737.705 adet ve B grubu 18.081.295 adet hissesi ise GE Capital Corporation'a devredilerek her bir hisse için 1,928 YTL birim fiyat üzerinden toplam 72,537,038 YTL'ye satılmıştır.

Garanti Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin halka açık hisselerinin beher hisse 1,928 YTL'den "çağrı" yoluyla satın alınması için General Electric Capital Corporation ve Doğu Holding A.Ş tarafından SPK nezdinde başvuru yapılmıştır. Halka çağrı bilanço tarihi itibarıyla tamamlanmadığı için Şirket'in yeni ortaklık yapısı henüz tescil edilmemiş ve Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmemiştir.

Şirket ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul Ümraniye'deki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 22 Mart 2004 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi'ni (Ortak Girişim) %50-50 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir. İlgili arsa, 8 Eylül 2006 tarihinde 26,237,762 YTL tutarı karşılığında Ortak Girişim tarafından Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi'nden satın alınmıştır.

Şirket, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'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.

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

**1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

Şirket'in kategorileri itibariyle personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Doktora	2	-
Yüksek Lisans	4	4
Lisans	24	26
Diğer	<u>2</u>	<u>11</u>
	<b><u>32</u></b>	<b><u>41</u></b>

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 Seri: XI, No:25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"ine ve raporlama standartlarına uygun olarak 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 tarih ve 11/367 sayılı kararı ile yüksek enflasyon döneminin sona erdiğini ve ayrıca yüksek enflasyon döneminin devamına ilişkin emarelerin büyük ölçüde kalktığını belirterek, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ilkelerine ve raporlama standartlarına uygun olarak raporlama yapan ve Türkiye'de faaliyetlerini sürdüren şirketler için 1 Ocak 2005 tarihinden geçerli olmak üzere 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.

## 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıkdaki pay oranını göstermektedir:

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

İlişikteki konsolide mali tablolarda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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.

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

Mali tablolar 31 Aralık 2005 ile karşılaştırılmalı olarak sunulmuştur. Not 3.13'de detaylı olarak açıklanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme modelinde yapılan değişikliğin dışında muhasebe ilkeleri Grup tarafından daha önceki dönemlerde uygulanan muhasebe ilkeleri ile tutarlılık göstermektedir. İlişikte karşılaştırılmalı olarak sunulan 31 Aralık 2005 tarihli mali tablolar bu muhasebe politikasındaki değişikliğin etkisini yansıtacak şekilde tekrar düzenlenmiştir.

### 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

Hasılat teslimatı yapılan konulardan 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, net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Stokların maliyeti hareketli ağırlıklı ortalama yöntemiyle hesaplanmaktadır.

### 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.

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

#### *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 oluştuğu konsolide gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

#### *Amortisman*

Maddi varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, 31 Aralık 2004 tarihine kadar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri üzerinden 31 Aralık 2004 tarihinden sonra maliyet bedelleri üzerinden ayrılmıştır. Özel maliyetler için, normal amortisman yöntemi ile operasyonel kiralama dönemleri veya söz konusu özel maliyetin faydalı ömründen kısa olanı üzerinden amortisman ayrılır. Aşağıda belirtilen oranlar ilgili aktiflerin tahmini faydalı ömürlerine yakındır;

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

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

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, diğer faaliyetlerden gelir ve karlar ve diğer faaliyetlerden gider ve zararlar hesaplarına dahil edilirler.

#### **3.4 Maddi Olmayan Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Maddi olmayan varlıklar 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**

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 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)**

#### **3.6 Borçlanma Maliyetleri**

Tüm finansman giderleri, oluştukları 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.

##### *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 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.

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

#### *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.

### **3.8 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.

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ülkenin para birimi olmayan bağlı ortaklıkların, varlık, yükümlülükler ve dönemin mali tablolara alınmış gelir ve gideri sonucunda oluşanlar hariç özsermaye kalemleri bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden dönüştürülür. Dönem içinde mali tablolara alınan gelir ve giderler de işlem tarihindeki kurlar esas alınarak dönüştürülür. Bu işlem sonucunda oluşan farklar özsermayede “yabancı para çevrim farkları” içinde gösterilir.

### **3.10 Hisse Başına Kazanç**

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

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

#### 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.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini, önceki dönemlerde birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak mali tablolara yansıtarken, 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen makul değerleri ile mali tablolara yansıtmaya başlamıştır. Bu muhasebe politikasındaki değişikliğin etkisi geriye dönük olarak düzeltilmiş ve karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2005 mali tabloları yeniden ifade edilmiştir. Bu değişikliğin ilgili dönem ve de ilgili mali tablo kalemlerine etkisi aşağıdaki gibidir:

	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Hisse Lot Başına Kar
1 Ocak 2005 tarihi itibarıyla raporlanan bakiyeler	61,851,270	-	403,309	0,0091
"Makul değer" modelinin etkisi	---	-	--	--
31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla raporlanan bakiyeler	78,604,999	403,309	5,185,134	0,0703
"Makul değer" modelinin etkisi	<u>173,742</u>	-	<u>173,742</u>	<u>0,0024</u>
31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla düzeltilen bakiyeler	<u>78,778,741</u>	<u>403,309</u>	<u>5,358,876</u>	<u>0,0726</u>

### **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 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla faaliyetlerine başlamadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

#### **3.17 Durdurulan Faaliyetler**

Yoktur.

#### **3.18 Devlet Teşvik ve Yardımları**

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

#### **3.19 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen makul değerleri ile mali tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

#### **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.

#### **3.21 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.



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

**3.21 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı (devamı)**

31 Aralık 2006'da kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	<b>2006</b>
İskonto oranı	%5.71
Tahmin edilen emeklilik devir hızı	%9.35

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibarı ile, tavan tutarları sırasıyla 1,857 YTL ve 1,727 YTL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir. 1 Ocak 2007 tarihinden itibaren geçerli olan kıdem tazminatı tavan tutarı ise 1,922 YTL'dir.

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

**4 HAZIR DEĞERLER**

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

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Bankalar – vadesiz	1,460,999	489,378
Bankalar – vadeli	124,888	2,475,845
Kasa	1,511	7,381
	<b><u>1,587,398</u></b>	<b><u>2,972,604</u></b>

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle bankalardaki mevduat 766,506 YTL, 262,927 ABD Doları, 241,243 Avro ve 2,093 Ron'dan oluşmaktadır. Vadeli mevduatların vadeleri 1 ile 30 gün arasında olup, YTL için faiz oranı %13.5 ile %17.5 arasında değişmektedir.

31 Aralık 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>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Türkiye Garanti Bankası AŞ	1,079,324	2,479,459
Garanti Bank International-Romanya	45,530	347,344
	<b><u>1,124,854</u></b>	<b><u>2,826,803</u></b>

**5 MENKUL KIYMETLER**

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

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

31 Aralık 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 ile ilişkin sözleşme imzalamıştır. Portföyün tamamı üzerinden ilgili masraflar, portföy yönetim ücreti ve çıkış tarihi itibariyle hak edilmiş performans komisyonu GPY tarafından sözleşmenin fesih edildiği tarih olan 29 Ağustos 2006'ya kadar tahsil edilmiştir.

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

**6 FİNANSAL BORÇLAR**

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

	<u>31 Aralık 2006</u>		<u>31 Aralık 2005</u>	
	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Tutar</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Tutar</u>
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
<i>Kısa vadeli krediler:</i>				
YTL krediler	%21	10,321,633	-	-
YP krediler	Libor+0.95	8,440,764	-	-
<b>Toplam kısa vadeli krediler</b>		<b>18,762,397</b>		<b>-</b>

Alınan YTL kredilerin vadesi Eylül 2007 ve YP kredilerin vadesi Ocak 2008'dir. Alınan krediler karşılığında verilen herhangi bir teminat bulunmamaktadır.

**7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle, Şirket'in ticari alacakları 195,462 YTL (31 Aralık 2005: 16,543 YTL) tutarındadır.

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle satıcılardan oluşan ticari borçlar bakiyesi sırasıyla 1,616,290 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**

	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	396,172	-
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	1,113,288	-
	<b>1,509,460</b>	<b>-</b>

Finansal kiralama işlemi Garanti Finansal Kiralama AŞ ile yapılmıştır.

**9 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR**

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle, Şirketin ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<i>İlişkili taraflardan alacaklar:</i>		
Ortak Girişim (a)	376,669	-
Garanti Sigorta AŞ	21,983	52,210
<b>Toplam</b>	<b>398,652</b>	<b>52,210</b>

(a) 376,669 YTL tutarındaki alacak 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**  
**31 Aralık 2006 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
*(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)*

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

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b><i>İlişkili taraflara borçlar:</i></b>		
Doğuş İnşaat ve Ticaret AŞ	1,121,904	19,139
Doğuş Oto. Servis Tic. A.Ş	561,877	--
Doğuş Yapı Kredi Koray İnşaat Adi Ortaklığı	317,434	114,404
Doğuş Holding AŞ	80,826	24,913
Türkiye Garanti Bankası AŞ	71,067	2,172
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret AŞ	13,187	1,945
Doğuş Grubu İletişim Yayıncılık ve Ticaret AŞ	8,791	--
Doğuş Yapı Sanayi A.Ş	1,911	--
VDF Otomotiv Sanayi ve Ticaret AŞ	363	--
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği	--	5,900
Antur Turizm AŞ	--	1,592
<b>Toplam</b>	<b>2,177,360</b>	<b>170,065</b>

Bankalar ve finansal kiralama borçları mali tabloların bütünlüğünü bozmamak ve mali tablo okuyucularını yanıltmamak amacıyla, ilişkili taraflardan alacaklar hesabında gösterilmemiştir. İlişkili taraf olan bankalardaki ve finansal kiralama borçlarındaki bakiyeler sırasıyla “Not 4 Hazır Değerler” ve “Not 8 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar” başlıkları altında sunulmuştur.

***İlişkili taraflarla işlemler***

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup’un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b><i>Repo ve vadeli mevduat faiz gelirleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	158,009	809,798
<b><i>Kira gelirleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	662,142	518,838
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret AŞ	249,212	229,719
Garanti Sigorta AŞ	--	122,993
<b><i>Kira giderleri</i></b>		
Doğuş Holding AŞ	73,851	37,948
<b><i>Sigorta giderleri</i></b>		
Garanti Sigorta AŞ	34,327	22,786
<b><i>Danışmanlık giderleri</i></b>		
Doğuş Holding AŞ	--	53,523
<b><i>Hizmet giderleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	9,572	4,067
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret AŞ	43,746	31,152
<b><i>Bina, ofis aidat ve telefon giderleri</i></b>		
Doğuş Holding AŞ	256,378	202,601
<b><i>Komisyon giderleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	14,352	825,728
Garanti Portföy Yönetimi AŞ	5,710	--

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

**10 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle diğer alacaklar bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
Devreden katma değer vergisi (*)	1,832,298	-
Peşin ödenen giderler	309,264	-
Gelir tahakkukları	16,123	-
Diğer alacaklar	30,513	66,213
	<b>2,188,198</b>	<b>66,213</b>

(\*) Devreden katma değer vergisinin 1,294,496 YTL tutarındaki kısmı 21 Aralık 2000 tarihinde İstanbul Maslak'taki arsanın satın alımından ve bu arsada inşaatı biten "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından ve 537,802 YTL tutarındaki kısmı ise Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından oluşan katma değer vergisinin kısa vadeli kısmıdır.

Duran varlıklar içinde yeralan diğer alacaklar (net) bakiyesi devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır ve toplamı 10,293,106 YTL (31 Aralık 2005: 4,852,348 YTL) dir. Devreden katma değer vergisinin 6,650,218 YTL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2005: 3,013,211 YTL) 21 Aralık 2000 tarihinde İstanbul Maslak'taki arsanın satın alımından ve halen bu arsada inşaatı biten "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından, 3,642,888 YTL (31 Aralık 2005: 1,839,137 YTL) tutarındaki kısmı ise Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından kaynaklanmaktadır.

**Diğer Yükümlülükler:**

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülükler bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	453,511	236,923
Alınan depozito ve teminatlar	32,824	824
Diğer	3,494	1,245
	<b>489,829</b>	<b>238,992</b>

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

**11 STOKLAR**

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

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
<u>Konut Projesi-Ortak Girişim (Evidea projesi)</u>		
Arsa maliyeti (a)	7,724,940	8,254,417
Diğer proje maliyeti	<u>14,869,150</u>	<u>15,809,889</u>
	22,594,090	24,064,306
<u>Konut Projesi-GKY</u>		
Arsa maliyeti	<u>3,801,485</u>	<u>2,998,562</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>26,395,575</u></b>	<b><u>27,062,868</u></b>

a) Evidea projesi kapsamında üzerinde proje geliştirilen arsa dönem içerisinde T. Garanti Bankası AŞ'den 8 Eylül 2006 tarihinde 26,237,762 YTL bedelle satın alınmıştır ve konsolide mali tablolara Şirket'in Ortak Girişim'deki payı oranında yansıtılmıştır.

Konut projesi-Ortak Girişim: İstanbul Ümraniye'de 34,022 metrekare arsa üzerine Konut ve Sosyal ve Ticari Tesislerden oluşan projedir. Proje üç fazda gerçekleştirilmekte olup I.fazda 191 daire teslim edilmiştir. I. fazda tamamlanıp teslim edilebilir halde olan ancak henüz müşteriler tarafından teslim alınmayan 5 daire bulunmaktadır. II. fazdaki 85 dairenin Şubat 2007 sonuna kadar ve III. fazdaki 182 dairenin de 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 etmektedir.

**12 ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Yoktur.

**13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 itibariyle diğer uzun vadeli varlıklar personel sigortalarından oluşan peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır.

**14 FİNANSAL VARLIKLAR**

Yoktur.

**15 POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE**

Yoktur.

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

**16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	130,065,000	17,260,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	61,518,741
<b>Toplam</b>	<b><u>130,065,000</u></b>	<b><u>78,778,741</u></b>

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

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
1 Ocak	17,260,000	18,050,000
Girişler	1,628,306	-
Çıkışlar	-	(2,350,000)
Yapılmakta olan yatırımlardan		
Transferler	92,037,438	-
Değer artışı	19,139,256	1,560,000
<b>Makul değer</b>	<b><u>130,065,000</u></b>	<b><u>17,260,000</u></b>

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 5,280,305 YTL' dir. (31 Aralık 2005: 4,045,500 YTL). Bu tutar Doğu Power Center için yapılan sigorta rakamını içermemektedir.

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

<b>Gayrimenkul Adı</b>	<b>31 Aralık 2006</b>		<b>31 Aralık 2005</b>	
	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi</b>	<b>Rayiç Değeri</b>	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi</b>	<b>Rayiç Değeri</b>
Antalya 2000				
Alışveriş Merkezi	17 Ekim 2006	6,040,000	9 Kasım 2005	5,500,000
Taksim Binası	13 Ekim 2006	6,885,000	8 Kasım 2005	5,975,000
Levent Binası	13 Ekim 2006	2,115,000	2 Kasım 2005	1,835,000
Etiler Binası	13 Ekim 2006	4,475,000	2 Kasım 2005	3,950,000
Maslak DPC	13 Ekim 2006	<u>110,550,000</u>	-	-
		<b><u>130,065,000</u></b>		<b><u>17,260,000</u></b>

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle, yapılan ekspertiz değerlerine göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller için 19,139,256 YTL değer artışı oluşmuştur (31 Aralık 2005: 1,560,000 YTL) ve oluşan bu tutar "Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2006</b>		<b>31 Aralık 2006</b>	
	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>2006</b>
Yapılmakta olan yatırımlar	60,447,938	13,081,750	--	(73,529,688)
Verilen avanslar	1,070,803	17,444,082	(7,135)	(18,507,750)
<b>Toplam</b>	<b><u>61,518,741</u></b>	<b><u>30,525,832</u></b>	<b><u>(7,135)</u></b>	<b><u>(92,037,438)</u></b>

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

**16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Doğuş Power Center İşmerkezi 9 Kasım 2006 tarihinde açılmıştır. Bina üzerindeki sigorta değeri toplam USD 41,760,000 olup USD 39,570,000 lik kısmı 8 Kasım 2006, USD 2,190,000 lik kısmı ise 22 Ocak 2007 tarihi itibarıyla yapılmıştır. Bu tutarın USD 36,500,000 tutarı bina için olan sigorta değeridir. Geri kalan kısım ise makina, tesisat, demirbaş, makina kırılması, elektronik cihaz ve cam kırılması için ödenmiş olan tutarlardır.

Şirket, Yönetim Kurulu kararlarına göre Doğuş Power Center alışveriş merkezindeki yerleri aşağıdaki koşullarda kiraya vermiştir:

<b>Kiracı</b>	<b>Kira Başlangıç Tarihi</b>	<b>Kira Süresi</b>	<b>Yıllık Kira Tutarı</b>	<b>Kiralanan Metrekare (m2)</b>	<b>Özel Şartlar</b>
Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret AŞ	27 Temmuz 2006	5 yıl	154,800 USD+KDV	620 m2 mağaza alanı 100 m2 bodrum kat depo	Kira süresinin 2 yılı garantili olmak üzere kira ödemelerine merkezin açılış tarihinden itibaren başlanmasına karar verilmiştir.
Yeşil Kundura San. AŞ	27 Temmuz 2006	5 yıl	152,040 USD+KDV	494 m2 mağaza alanı 40 m2 otopark kat depo	Kira süresinin 2 yılı garantili olmak üzere kira ödemelerine merkezin açılış tarihinden itibaren başlanmasına karar verilmiştir.
Garanti Bankası AŞ	30 Haziran 2006	5 yıl	76,296 USD+KDV	374 m2	Kira ödemelerine merkezin açılış tarihinden itibaren başlanmasına karar verilmiştir.



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

**16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Kiracı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Yıllık Kira Tutarı	Kiralanan Metrekare (m2)	Özel Şartlar
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret AŞ	5 Mayıs 2006	5 yıl	2,773,428 USD+KDV	25,970 m2	Kira süresinin 5yılı garantili olmak üzere kira ödemelerine merkezin açılış tarihinden itibaren başlanmasına karar verilmiştir.
Finspor Dış Ticaret Limited Şirketi	28 Nisan 2006	5 yıl	240,000 USD+KDV	800 m2	Kira ödemelerine merkezin açılış tarihinden itibaren başlanmasına karar verilmiştir.

Yukarıda listelenenler dışında kalan ve çeşitli kiracılara kiralanan toplam 13,709 m2 lik alanın yıllık kira tutarı toplamı 2,225,436 USD+KDV'dir.

**17 MADDİ VARLIKLAR**

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2006	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2006
Nakil vasıtaları	117,567	-	(117,567)	-
Demirbaşlar	208,213	160,768	-	368,981
Özel maliyetler	276,081	172,447	-	448,528
	601,861	333,215	(117,567)	817,509
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2006	Cari yıl amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2006
Nakil vasıtaları	(50,698)	(3,919)	54,617	-
Demirbaşlar	(93,497)	(65,447)	-	(158,944)
Özel maliyetler	(125,430)	(120,720)	-	(246,150)
	(269,625)	(190,086)	54,617	(405,094)
<b>Maddi Duran Varlıklar, net</b>	<b>332,236</b>			<b>412,415</b>

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 84,451 YTL (31 Aralık 2005: 82,695 YTL) tutarındadır.

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

**18 MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla maddi olmayan varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2006</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2006</b>
Haklar	102,142	4,259	-	106,401
	<u>102,142</u>	<u>4,259</u>	<u>-</u>	<u>106,401</u>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2006</b>	<b>Cari yıl amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2006</b>
Haklar	(28,267)	(20,521)	-	(48,788)
	<u>(28,267)</u>	<u>(20,521)</u>	<u>-</u>	<u>(48,788)</u>
<b>Maddi Olmayan Varlıklar, net</b>	<b>73,875</b>			<b>57,613</b>

**19 ALINAN AVANSLAR**

31 Aralık 2006 itibarıyla, alınan avansların tamamı, Evidea projesi kapsamında satılan ve henüz teslim edilmeyen konutlar için alınan avanslardan oluşmaktadır.

**20 EMEKLİLİK PLANLARI**

Yoktur.

**21 BORÇ KARŞILIKLARI**

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibarıyla borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	66,478	43,977
Kullanılmayan izin karşılığı	<u>133,655</u>	<u>-</u>
	<b><u>200,133</u></b>	<b><u>43,977</u></b>

Kıdem tazminatı karşılığının cari dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
Dönem başı	43,977	19,725
Yıl içinde ödenen	(63,947)	(2,082)
Yıl içindeki artış	<u>86,448</u>	<u>26,334</u>
Dönem sonu	<b><u>66,478</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.

Kullanılmayan izin karşılığının cari dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2006</b>	<b>31 Aralık 2005</b>
Dönem başı	-	--
Yıl içinde ödenen	(21,262)	--
Yıl içindeki artış	<u>154,917</u>	<u>--</u>
Dönem sonu	<b><u>133,655</u></b>	<b><u>--</u></b>

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

**21 BORÇ KARŞILIKLARI (devamı)**

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hakettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

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

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0.001 YTL nominal değerinde 73,800,000,000 adet hissedenden 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'ye çevriminden oluşan Yabancı Para Çevrim Farkları hesabından oluşmaktadır.

**26 GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI**

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Geçmiş Yıllar Karları	5,762,185	403,309

**27 YABANCI PARA POZİSYONU**

31 Aralık 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Toplam yabancı para aktifler	1,268,557	627,467
Toplam yabancı para pasifler	9,699,672	-
<b>Net yabancı para kapalı / (açık) pozisyonu</b>	<b><u>(8,431,115)</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.

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

**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 2006 tarihi itibariyle bu tutarın 4,445,782 YTL tutarındaki kısmı firmaya götürü genel gider payı olarak ödenmiştir.

Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların Ekim 2004 tarihi itibariyle satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2006 tarihi itibariyle yapılan satışlar için müşterilerden alınan ve henüz tahsil edilmemiş 932,412 YTL (31 Aralık 2005: 2,091,463 YTL) tutarında senet bulunmaktadır.

Şirket, Evidea projesi kapsamında müşterilerin kullandığı konut kredileri için bankalara kefil olmaktadır. 31 Aralık 2006 itibariyle Oyakbank AŞ'ne 1,936,807 YTL, Millenium Bank 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 31 Aralık 2006 tarihi itibariyle faaliyetlerine başlamadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

**32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**33 DURDURULAN FAALİYETLER**

Yoktur.

**34 ESAS FAALİYET GELİRLERİ**

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Konut satışları	21,284,308	-
Kira gelirleri	<u>2,742,079</u>	<u>941,503</u>
	<b><u>24,026,387</u></b>	<b><u>941,503</u></b>
Satılan konut maliyetleri	15,794,100	-
Diğer maliyetler	<u>114,817</u>	<u>166,381</u>
	<b><u>15,908,917</u></b>	<b><u>166,381</u></b>

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

**35 FAALİYET GİDERLERİ**

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Personel giderleri	1,309,659	988,090
Danışmanlık giderleri	376,530	223,416
Proje araştırma giderleri	320,983	1,572
Merkez ofis giderleri	247,332	119,129
Satış pazarlama giderleri	301,302	546,880
Amortisman giderleri	210,607	166,591
Dışarıdan sağlanan hizmet giderleri	117,230	-
Taşıtlar giderleri	114,263	29,511
Kira giderleri	86,051	47,998
Seyahat giderleri	60,667	60,032
Üyelik ve aidat giderleri	41,628	81,478
Bilgisayar giderleri	34,117	42,268
İMKB giderleri	27,675	27,675
Temsil ağırlama giderleri	25,273	62,585
Komisyon giderleri	22,950	958,869
Vergi, resim ve harçlar	21,803	13,930
Diğerleri	540,534	363,025
<b>Toplam</b>	<b>3,858,604</b>	<b>3,733,049</b>

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

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

**Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar:**

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	19,139,256	2,420,397
Kur farkı gelirleri	1,362,958	-
Faiz gelirleri ve menkul kıymet satış karları	1,293,171	6,012,691
Diğer	158,686	89,126
<b>Toplam</b>	<b>21,954,071</b>	<b>8,522,214</b>

**Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar:**

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Menkul kıymet satış zararları	468,460	-
Kur farkı giderleri	-	205,411
Maddi duran varlık satış zararı	16,953	-
Diğer giderler	13,017	-
<b>Toplam</b>	<b>498,430</b>	<b>205,411</b>

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

**37 FİNANSMAN GİDERLERİ**

Grup kullandığı kısa vadeli krediler ve finansal kiralama işlemlerinden dolayı mali tablolarına 682,155 YTL tutarında finansman gideri yansıtılmıştır.

**38 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, 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla faaliyetlerine başlamadığı için döneme ilişkin vergi oluşmamıştır.

**39 HİSSE LOT BAŞINA KAZANÇ/ZARAR**

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

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Net dönem karı	25,032,352	5,358,876
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse lot miktarı	73.800.000	73.800.000
Hisse lot başına kar(YTL)	0,3392	0,0726

**40 NAKİT AKIM TABLOSU**

31 Aralık 2006 ve 2005 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerler Not 4'de açıklanan hazır değerlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2006 ve 2005 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akım tabloları ilişikte sunulmuştur.

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

*Faiz oranı riski*

Grup, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

*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.

*Döviz kuru riski*

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların YTL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu döviz kuru riski, döviz pozisyonunun sürekli analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır.

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

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

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

*Likidite riski*

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

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

	31 Aralık 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>						
Hazır değerler	1,587,398	-	-	-	-	1,587,398
Ticari Alacaklar	195,462	-	-	-	-	195,462
İlişkili taraflardan alacaklar	379,246	11,582	3,520	543	3,761	398,652
Diğer alacaklar	355,900	-	-	1,832,298	10,293,106	12,481,304
Stoklar	-	-	-	26,395,575	-	26,395,575
<b>Toplam parasal varlıklar</b>	<b>2,518,006</b>	<b>11,582</b>	<b>3,520</b>	<b>28,228,416</b>	<b>10,296,867</b>	<b>41,058,391</b>
<b>PARASAL BORÇLAR</b>						
Finansal borçlar	-	-	-	18,762,397	-	18,762,397
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	-	194,892	201,280	1,113,288	1,509,460
Ticari borçlar	1,616,290	-	-	-	-	1,616,290
İlişkili taraflara borçlar	2,177,360	-	-	-	-	2,177,360
Alınan Avanslar	-	-	-	32,738,848	-	32,738,848
Kıdem tazminatı ve izin karşılığı	-	-	-	-	200,133	200,133
Diğer borçlar	489,829	-	-	-	-	489,829
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>4,283,479</b>	<b>-</b>	<b>194,892</b>	<b>51,702,525</b>	<b>1,313,421</b>	<b>57,494,317</b>
<b>PARASAL VARLIKLAR</b>						
Hazır değerler	2,972,604	-	-	-	-	2,972,604
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
Stoklar	-	-	-	-	27,062,868	27,062,868
<b>Toplam parasal varlıklar</b>	<b>3,061,596</b>	<b>11,862</b>	<b>16,697</b>	<b>10,244</b>	<b>57,634,657</b>	<b>60,735,056</b>
<b>PARASAL BORÇLAR</b>						
Ticari borçlar	731,716	-	-	-	-	731,716
İlişkili taraflara borçlar	170,065	-	-	-	-	170,065
Alınan Avanslar	-	-	-	-	49,626,926	49,626,926
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	-	-	43,977	43,977
Diğer dönen borçlar	238,992	-	-	-	-	238,992
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>1,140,773</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49,670,903</b>	<b>50,811,676</b>