

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Ortak Girişimleri

31 Mart 2006 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tablolar

25 Mayıs 2006

*Bu rapor, 24 sayfa konsolide mali tablolar
ve dipnotlarından oluşmaktadır.*

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

İçindekiler:

Konsolide bilanço
Konsolide gelir tablosu
Konsolide özsermaye değişim tablosu
Konsolide nakit akım tablosu
Konsolide mali tabloları tamamlayıcı notlar

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Mart 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide Bilanço

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Mart 2006	31 Aralık 2005
<u>Notlar</u>		
Varlıklar		
Dönen Varlıklar		
Hazır Değerler	4	1.082.636
Menkul Kıymetler (net)	5	19.858.460
Ticari Alacaklar (net)	7	21.133
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	52.741
Diğer Alacaklar (net)	10	68.354
Ertelenen Vergi Varlıkları	12	-
Diğer Dönen Varlıklar	15	-
Stoklar	11	30.817.320
	51.900.644	55.882.708
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar (net)	7	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-
Diğer Alacaklar (net)	10	5.824.508
Finansal Varlıklar (net)	14	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	15	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	16	84.769.306
Maddi Varlıklar (net)	17	255.281
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	18	69.008
Ertelenen Vergi Varlıkları	12	-
Diğer Duran Varlıklar	13	19.490
	90.937.593	83.882.948
Toplam Varlıklar	142.838.237	139.765.656
Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Finansal Borçlar (net)	6	-
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-
Ticari Borçlar (net)	7	738.976
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	193.397
Alınan Avanslar	19	-
Borç Karşılıkları	21	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	272.031
	1.204.404	1.140.773
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Finansal Borçlar (net)	6	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-
Ticari Borçlar (net)	7	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	-
Alınan Avanslar	19	52.098.992
Borç Karşılıkları	21	50.523
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12	-
Diğer Yükümlülükler (net)	-	-
	52.149.515	49.670.903
Ana Ortaklık Dışı Paylar	24	-
Özsermaye	89.484.318	88.953.980
Sermaye	23	73.800.000
Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi	-	-
Sermaye Yedekleri	24	9.565.537
Hisse Senetleri İhraç Primleri	-	-
Hisse Senedi İptal Karları	-	-
Yeniden Değerleme Fonu	-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	-	-
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	9.565.537	9.565.537
Kar Yedekleri	25	-
Yasal Yedekler	-	-
Statü Yedekleri	-	-
Olağanüstü Yedekler	-	-
Özel Yedekler	-	-
Sermayeye Ekleneyecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	-	-
Net Dönem Karı	530.338	5.185.134
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	26	5.588.443
	403.309	403.309
Toplam Özsermaye ve Yükümlülükler	142.838.237	139.765.656

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Mart 2006 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Gelir Tablosu
(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

		31 Mart 2006 tarihinde sona eren 3 aylık ara dönem	31 Mart 2005 tarihinde sona eren 3 aylık ara dönem
	<i>Notlar</i>		
Esas faaliyet gelirleri			
Satış Gelirleri (net)	34	238.387	225.782
Satışların Maliyeti (-)	34	(123.122)	(137.983)
Hizmet Gelirleri (net)	34	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (net)	34	-	-
Brüt esas faaliyet karı/(zararı)		115.265	87.799
Faaliyet giderleri (-)	35	(800.295)	(776.405)
Net esas faaliyet zararı		(685.030)	(688.606)
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	36	1.222.974	1.433.687
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	36	(7.606)	(1.035.007)
Finansman Giderleri (-)	37	-	-
Faaliyet karı		530.338	(289.926)
Net parasal pozisyon karı/(zararı)	38	-	-
Ana ortaklık dışı kar/(zarar)	22	-	-
Vergi öncesi kar		530.338	(289.926)
Vergiler	39	-	-
Net dönem karı		530.338	(289.926)
Hisse lot başına kar/(zarar) (YTL)	40	0,0072	(0,0039)

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Mart 2006 Tarihi İtibariyle Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	Sermaye	Hisse senetleri ihraç primleri	Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	Yasal yedekler	Olağanüstü yedekler	Net dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Toplam
31 Aralık 2004 itibariyle bakiye	73.800.000	-	9.565.537	-	-	403.309	-	83.768.846
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	-	-	-	(403.309)	403.309	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	5.185.134	-	5.185.134
31 Aralık 2005 itibariyle bakiye	73.800.000	-	9.565.537	-	-	5.185.134	403.309	88.953.980
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	-	-	-	(5.185.134)	5.185.134	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	530.338	-	530.338
31 Mart 2006 itibariyle bakiye	73.800.000	-	9.565.537	-	-	530.338	5.588.443	89.484.318

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Ortak Girişimleri
 31 Mart 2006 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
 Konsolide Nakit Akım Tablosu

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	<i>Nispet</i>	31 Mart 2006	31 Mart 2005
Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Net dönem karı/(zararı)		530.338	(289.926)
Düzeltilmeler:			
Amortisman ve itfa payları	16,17 ve 18	137.842	144.729
Maddi duran varlık satış zararı		16.953	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı		-	(122.938)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı/(artışı)	16	(43.595)	647.905
Küdem tazminatı karşılığındaki değişim	21	6.546	7.753
Menkul kıymet değerlendirme kazancı		(394.410)	(829.963)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler			
Stoklar	11	(3.754.452)	-
İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar),net	9	22.801	-
Ticari alacaklar	7	(4.590)	-
Ticari borçlar	7	7.260	-
Diğer alacaklar	10	(974.301)	(4.240.467)
Diğer yükümlülükler	10	33.039	325.923
Alınan avanslar	19	2.472.066	8.229.098
Faaliyetlerden dolayı net nakit girişi/(çıkışı)		(1.944.503)	3.872.114
Yatırım faaliyetleri			
Maddi duran varlık alımları	17	(10.380)	(7.639)
Maddi olmayan duran varlık alımları		-	-
Maddi duran varlık satışları		45.997	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları		(6.229.302)	(647.905)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları		-	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		-	(33.818)
Menkul kıymetler satışları/(alışları)	5	6.248.220	(5.845.784)
Diğer duran varlıklardaki artışlar		-	(384.401)
Yatırım faaliyetlerinden dolayı net nakit girişi/(çıkışı)		54.535	(6.919.547)
Dönem içinde net nakit azalışı		(1.889.968)	(3.047.433)
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	2.972.604	19.407.591
31 Mart itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	1.082.636	16.360.158

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Mart 2006 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık AraHesap 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:

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

Şirket ve Yapı Kredi Koray GYO AŞ, Ana Konut Danışmanlık AŞ'nin maliki olduğu İstanbul Ümraniye'deki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 22 Mart 2004 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Garanti GYO AŞ Ortak Girişimi'ni (Ortak Girişim) %50-50 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir.

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

Şirket'in kategorileri itibariyle personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart	31 Aralık
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Yüksek Lisans	4	4
Lisans	23	26
Diğer	<u>13</u>	<u>11</u>
	<u>40</u>	<u>41</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 tebliğin Ek 1 maddesi 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, 31 Aralık 2005 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 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

Mali tablolar 31 Mart 2005 ve 31 Aralık 2005 ile karşılaştırılmalı olarak sunulmuştur.

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 yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmakta ve 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 GKY'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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştukça 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, normal 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 kayımdan, 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.

3.14 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 Mart 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.

31 Mart 2006'da kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Mart 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 1,771 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
31 Mart 2006 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

4 HAZIR DEĞERLER

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

	31 Mart	31 Aralık
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bankalar - vadesiz	529,368	489,378
Bankalar - vadeli	547,500	2,475,845
Kasa	5,768	7,381
	<u>1,082,636</u>	<u>2,972,604</u>

31 Mart 2006 tarihi itibariyle bankalardaki mevduat 584,437 YTL, 67,536 ABD Doları, 251,384 Avro ve 104 Ron'dan oluşmaktadır. Vadeli mevduatların vadeleri sıfır ile 1 ay arasında olup, YTL için faiz oranı %13.5'dur.

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

	31 Mart	31 Aralık
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Türkiye Garanti Bankası AŞ	31,487	2,479,459
Garanti Bank International-Romanya	25,294	347,344
	<u>56,781</u>	<u>2,826,803</u>

5 MENKUL KIYMETLER

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

	2006			2005
	<u>Nominal</u>	<u>Defter</u>	<u>Faiz</u>	<u>Defter</u>
	<u>Değeri</u>	<u>değeri</u>	<u>aralığı</u>	<u>değeri</u>
Devlet tahvilleri	19,000,000	19,858,460	%13.15-20.88	
25,712,270				
	<u>19,000,000</u>	<u>19,858,460</u>		
25,712,270				

31 Mart 2006 tarihi itibariyle Şirket'in elinde bulunan menkul kıymetlerin tamamı alım-satım amaçlı tutulan menkul kıymetlerdir. Menkul kıymetlerin tamamı rayiç değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

6 FİNANSAL BORÇLAR

Yoktur.

7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2006 tarihi itibariyle, Şirket'in ticari alacakları 21,133 YTL (31 Aralık 2005: 16,543 YTL) tutarındadır.

Satıcılardan oluşan ticari borçlar bakiyesi ise sırasıyla 31 Mart 2006 ve 31 Aralık 2005 tarihleri itibariyle 738,976 YTL ve 731,716 YTL'dir. Satıcılara olan borçlar, yapılmakta olan projeler ile ilgili olarak tedarikçilere ve projelerin müteahhit firmaları'nın hakediş bedellerinden oluşmaktadır.

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

8 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Yoktur.

9 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler

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

	31 Mart	31 Aralık
	2006	2005
<i>İlişkili taraflardan alacaklar:</i>		
Garanti Sigorta AŞ	52,741	52,210
Toplam	52,741	52,210

<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Yapı Kredi Koray İnşaat Adi Ortaklığı	149,208	114,404
Doğuş Holding AŞ	31,744	24,913
Doğuş İnşaat ve Ticaret AŞ	4,662	19,139
Garanti Bilişim Teknoloji ve Ticaret AŞ	3,625	--
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret AŞ	1,945	1,945
Antur Turizm AŞ	1,414	1,592
VDF Otomotiv Sanayi ve Ticaret AŞ	619	--
Garanti Teknolojinet İletişim Hizmetleri AŞ	180	--
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği	--	5,900
Türkiye Garanti Bankası AŞ	--	2,172
Doğuş Yapı Sanayi AŞ	--	--
Toplam	193,397	170,065

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

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Mart 2006 Tarihinde Sona Eren Üç 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

31 Mart 2006 ve 31 Mart 2005 tarihlerinde sona eren üç aylık ara dönemde Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemler neticesinde muhtelif gelirler elde etmiş ve muhtelif giderlere katlanılmıştır. Bu işlemler aşağıda özetlendiği gibidir:

	31 Mart	31 Mart
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<i>Repo ve vadeli mevduat faiz gelirleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	78,325	155,824
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	161,190	126,739
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret AŞ	57,307	--
Garanti Sigorta AŞ	222	1,010
<i>Kira giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	16,461	12,149
<i>Sigorta giderleri</i>		
Garanti Sigorta AŞ	6,353	2,124
<i>Danışmanlık giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	--	13,223
<i>Hizmet giderleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	--	--
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret AŞ	2,621	3,352
Garanti Teknoloji AŞ	122	--
<i>Bina, ofis aidat ve telefon giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	72,433	38,648
<i>Komisyon giderleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	3,543	--

10 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar:

Dönen varlıklar içinde yer alan diğer alacaklar (net) bakiyesi çeşitli alacaklardan, duran varlıklar içinde yer alan diğer alacaklar (net) bakiyesi ise devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır. Devreden katma değer vergisinin 3,560,924 YTL'si (31 Aralık 2005: 3,013,211 YTL) 21 Aralık 2000 tarihinde satın alınan İstanbul Maslak'taki arsanın alımından, 2,263,584 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
31 Mart 2006 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

10 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Diğer Yükümlülükler:

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

	31 Mart	31 Aralık
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	272,031	236,923
Diğer	--	2,069
	<u>272,031</u>	<u>238,992</u>

11 STOKLAR

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

	31 Mart	31 Aralık
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<i>Konut Projesi-Ortak Girişim (Evidea projesi)</i>		
Ana Konut Danışmanlık AŞ'ye ödenen arsa payı (a)	10,432,087	8,254,417
31 Mart 2006 tarihine kadar katılan proje maliyet	17,192,017	15,809,889
	<u>27,624,104</u>	<u>24,064,306</u>
<i>Konut Projesi-GKY</i>		
Arsa maliyeti	3,193,216	2,998,562
Toplam	<u>30,817,320</u>	<u>27,062,868</u>

(a) Evidea projesi kapsamında üzerinde proje geliştirilen arsa Ana Konut Danışmanlık AŞ'ye aittir. Ana Konut Danışmanlık 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 arsa bedeli ödeyecektir.

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 Temmuz 2006 sonuna kadar 195 daire, otopark, sosyal tesisler ve havuz; II. fazda 2006 yılı sonuna kadar 85 daire ve III. fazda Ağustos 2007 sonuna kadar 182 daire 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

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

14 FİNANSAL VARLIKLAR

Yoktur.

15 POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE

Yoktur.

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

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2006	31 Aralık 2005
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	17,021,262	17,086,258
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	<u>67,748,044</u>	<u>61,518,741</u>
Toplam	<u>84,769,306</u>	<u>78,604,999</u>

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

	31 Mart 2006	31 Aralık 2005
1 Ocak	21,724,375	24,928,256
Girişler	--	--
Çıkışlar	--	(3,203,881)
Birikmiş amortismanlar	<u>(2,542,856)</u>	<u>(2,434,265)</u>
Değer düşüklüğü öncesi, net	19,181,519	19,290,110
Değer düşüklüğü	(2,160,257)	(2,203,852)
Değer düşüklüğü parasal etkisi	--	--
Değer düşüklüğü sonrası, net	<u>17,021,262</u>	<u>17,086,258</u>

31 Mart 2006 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 4,907,569 YTL' dir. (31 Aralık 2005: 4,045,500 YTL).

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

31 Mart 2006			
<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	7,660,257
Taksim Binası	8 Kasım 2005	5,975,000	5,890,795
Levent Binası	2 Kasım 2005	1,835,000	1,760,512
Etiler Binası	2 Kasım 2005	<u>3,950,000</u>	<u>3,869,955</u>
		<u>17,260,000</u>	<u>19,181,519</u>

31 Aralık 2005			
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, net</u>
Antalya 2000			
Alışveriş Merkezi	9 Kasım 2005	5,500,000	7,703,852
Taksim Binası	8 Kasım 2005	5,975,000	5,925,224
Levent Binası	2 Kasım 2005	1,835,000	1,770,816
Etiler Binası	2 Kasım 2005	<u>3,950,000</u>	<u>3,890,218</u>
		<u>17,260,000</u>	<u>19,290,110</u>

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

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Mart 2006 tarihi itibarıyla, yapılan ekspertiz değerlerine göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller için, 2,160,257 YTL (31 Aralık 2005: 2,203,852 YTL) değer düşüklüğü oluşmuştur. 31 Aralık 2005 ile karşılaştırıldığında 43,595 YTL tutarında değer artışı oluşmuş ve oluşan bu tutar Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar hesabında yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı olarak muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2006 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak			31 Mart
	2006	Girişler	Çıkışlar	2006
Yapılmakta olan yatırımlar	60,447,938	3,315,916	--	63,763,854
Verilen avanslar	1,070,803	8,967,202	(6,053,815)	3,984,190
Toplam	61,518,741	12,283,118	(6,053,815)	67,748,044

En son 11 Kasım 2005 tarihinde yaptırılan ekspertiz raporunda Maslak projesinin rayiç değeri 63,770,000 YTL, yalnızca arsanın rayiç değeri 43,770,000 YTL olarak belirlenmiştir.

Grup, 17 Şubat 2006 tarihli 164 no'lu Yönetim Kurulu kararına göre İstanbul, Şişli Ayazağa Mahallesi, 2 pafta- 1 ada- 131 no'lu parselde halen inşaatı devam etmekte olan "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesinde 240 m² mağaza alanının iki yılı garantili olmak üzere beş yıllığına, yıllık USD 79,200 + KDV bedelle Doğan Müzik Kitap Mağazacılık A.Ş.'ne kiralanması ve kira ödemelerinin merkezin açılışı ile başlamasına karar vermiştir.

17 MADDİ VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak			31 Mart
	2006	Girişler	Çıkışlar	2006
Nakil vasıtaları	117,567	--	(117,567)	--
Demirbaşlar	208,213	10,380	--	218,593
Özel maliyetler	276,081	--	--	276,081
	601,861	10,380	(117,567)	494,674

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak	Cari yıl		31 Mart
	2006	amortismanı	Çıkışlar	2006
Nakil vasıtaları	(50,698)	(3,919)	54,617	--
Demirbaşlar	(93,497)	(9,649)	--	(103,146)
Özel maliyetler	(125,430)	(10,817)	--	(136,247)
	(269,625)	(24,385)	54,617	(239,393)
Maddi Duran Varlıklar, net	332,236			255,281

31 Mart 2006 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 82,751 YTL (31 Aralık 2005: 82,695YTL) tutarındadır.

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

18 MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

31 Mart 2006 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde maddi olmayan varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2006	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2006
Haklar	102,142	--	--	102,142
	<u>102,142</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>102,142</u>

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2006	Cari yıl amortismanı	Çıkışlar	31 Mart 2006
Haklar	(28,267)	(4,866)	--	(33,134)
	<u>(28,267)</u>	<u>(4,866)</u>	<u>--</u>	<u>(33,134)</u>
Maddi Olmayan Varlıklar, net	<u>73,875</u>			<u>69,008</u>

19 ALINAN AVANSLAR

31 Mart 2006 itibariyle, alınan avansların tamamı, Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların satışlarına istinaden alınan avanslardan oluşmaktadır.

20 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

21 BORÇ KARŞILIKLARI

31 Mart 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, 31 Mart 2006 tarihi itibariyle, azami 1,770.63 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:

	31 Mart 2006	31 Aralık 2005
Dönem başı	43,977	19,725
Dönem başı bakiyesinin içindeki enflasyon etkisi	--	--
Yıl içinde ödenen	--	(2,082)
İskonto oranındaki değişikliğin etkisi	--	--
Yıl içindeki artış	<u>6,546</u>	<u>26,334</u>
Dönem sonu	<u>50,523</u>	<u>43,977</u>

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

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

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

31 Mart 2006 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0.001 YTL nominal değerinde 73,800,000 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

Yoktur.

26 GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

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

27 YABANCI PARA POZİSYONU

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

	31 Mart	31 Aralık
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Toplam yabancı para aktifler	674,310	627,467
Toplam yabancı para pasifler	-	-
Net yabancı para kapalı pozisyonu	<u>674,310</u>	<u>627,467</u>

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 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 Mart 2006 tarihi itibariyle bu tutarın 2,057,595 YTL tutarındaki kısmı firmaya götürü genel gider payı olarak ödenmiştir.

Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların Ekim 2004 tarihi itibariyle satışlarına başlanmıştır. 31 Mart 2006 tarihi itibariyle yapılan satışların 1,872,701 YTL tutarındaki kısmı için müşterilerden senet alınmıştır.

Şirket, Evidea projesi kapsamında müşterilerin kullandığı konut kredileri için bankalara kefil olmaktadır. 31 Mart 2006 itibariyle Oyakbank AŞ'ne 1,946,707 YTL, BankEuropa Bankası AŞ'ne 791,761 YTL ve Yapı Kredi Bankası AŞ'ne 5,274,664 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 Mart 2006 tarihi itibariyle faaliyetlerine başlamadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

33 DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

34 ESAS FAALİYET GELİRLERİ

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

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

35 FAALİYET GİDERLERİ

	31 Mart 2006	31 Mart 2005
Personel giderleri	344,335	214,733
Medya giderleri	91,646	285,758
Danışmanlık giderleri	83,455	65,879
Bina giderleri	54,315	36,027
Amortisman giderleri	40,736	21,791
İMKB giderleri	27,675	27,675
Kira giderleri	19,161	12,149
Temsil ağırlama giderleri	11,547	3,764
Vergi, resim ve harçlar	1,809	1,670
Üyelik ve aidat giderleri	9,721	--
Diğerleri	115,895	106,959
Toplam	800,295	776,405

36 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR

31 Mart 2006 ve 2005 tarihlerinde sona eren üç aylık hesap döneminde diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Income from other operations:

	31 Mart 2006	31 Mart 2005
Mevduatlardan alınan faiz gelirleri ve menkul kıymet satış gelirleri	652,470	1,262,165
Reeskont faiz gelirleri	295,428	-
Kur farkı gelirleri	214,487	138,478
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	43,594	-
Diğer	16,995	33,044
Toplam	1,222,974	1,433,687

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar:

	31 Mart 2006	31 Mart 2005
Komisyon giderleri	-	291,617
Karşılık giderleri	-	524,966
Diğer giderler	7,606	218,424
Toplam	7,606	1,035,007

37 FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

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

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, 31 Mart 2006 ve 31 Mart 2005 tarihlerinde sona eren üç 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, 31 Mart 2006 tarihi itibarıyla faaliyetlerine başlamadığı için döneme ilişkin vergi oluşmamıştır.

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:

	31 Mart	31 Mart
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Net dönem karı/(zararı)	530,338	(289,926)
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse lot miktarı	73.800.000	73.800.000
Hisse lot başına kar/(zarar)	0.0072	(0.0039)

41 NAKİT AKIM TABLOSU

31 Mart 2006 ve 2005 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerler Not 4’de açıklanan hazır değerlerden oluşmaktadır. 31 Mart 2006 ve 2005 tarihlerinde sona eren üç 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 bulunmamaktadır. Şirket sahip olduğu nakiti piyasa koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

Rayıç 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 rayıç değer riskini takip etmektedir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Mart 2006 Tarihinde Sona Eren Üç 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)

Kur riski

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

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

Likidite riski

Grup sahip olduğu likit varlıklar nedeniyle likidite riskine maruz kalmamaktadır.

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

	31 Mart 2006					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay Arası	1 yıldan fazla	
PARASAL VARLIKLAR						
Menkul kıymetler	--	--	--	--	19,858,460	19,858,460
Ticari Alacaklar	21,133	--	--	--	--	21,133
İlişkili taraflardan alacaklar	6,329	12,131	16,877	10,548	6,856	52,741
Diğer alacaklar	68,354	--	--	--	5,824,508	5,892,862
Hazır değerler	1,082,636	--	--	--	--	1,082,636
Toplam parasal varlıklar	1,178,452	12,131	16,877	10,548	25,689,824	26,907,832
PARASAL BORÇLAR						
Ticari borçlar	738,976	--	--	--	--	738,976
İlişkili taraflara borçlar	193,397	--	--	--	--	193,397
Alınan Avanslar	--	--	--	--	52,098,992	52,098,992
Kıdem tazminatı karşılığı	--	--	--	--	50,523	50,523
Diğer dönen borçlar	272,031	--	--	--	--	272,031
Toplam parasal borçlar	1,204,404	--	--	--	52,149,515	53,353,919

	31 Aralık 2005					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay Arası	1 yıldan fazla	
PARASAL VARLIKLAR						
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
Toplam parasal varlıklar	3,061,596	11,862	16,697	10,244	30,571,789	33,672,188
PARASAL BORÇLAR						
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
Toplam parasal borçlar	1,140,773	--	--	--	49,670,903	50,811,676