

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

30 Eylül 2005 Tarihinde Sona Eren Dokuz aylık Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Birim: Aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası)

1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Büyükdere cad. 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'na 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. Dolayısıyla, ilişikteki mali tablolarda karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla bilanço ve 30 Eylül 2004 tarihinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık ara hesap dönemine ait gelir tabloları, Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.3 Konsolidasyon Esasları

Müşterek yönetime tabi ortaklık

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

Aşağıdaki tablo, 30 Eylül 2005 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıkdaki pay oranını göstermektedir:

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

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

2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi

Yukarıda açıklandığı üzere, SPK, enflasyon muhasebesi uygulamasının 1 Ocak 2005 tarihinden geçerli olmak üzere sona erdirilmesine karar vermiştir. Karşılaştırmalı olarak verilen 30 Eylül 2004 ve 31 Aralık 2004 tarihli finansal veriler, enflasyon muhasebesi uygulamasının sona erdiği tarihte geçerli olan satınalma gücü dikkate alınarak düzeltme işlemine tabi tutulmuştur.

2.5 Netleştirme/Mahsup

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

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

3.1 Hasılat

Şirketin hasılatı elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri ise yatırım amaçlı 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 harcamalardan ve GKY'nin Romanya, Bükreş'te sahip olduğu ve üzerinde konut projesi planlanan arsadan oluşmaktadır. Alım-satım amaçlı gayrimenkuller maliyet değerlerinden gösterilmektedir.

3.3 Maddi Varlıklar

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

Sonradan ortaya çıkan giderler

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

Amortisman

Maddi varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Maddi varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak 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 ve 2005 yılında alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Maddi olmayan varlıklara ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

3.5 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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 kar zarar tablosunda gösterilir.

3.6 Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansman giderleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

3.7 Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

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

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

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

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Muhasebeleştirme

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

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

Değerleme

Finansal araçlar, işlem maliyetleri dahil olmak üzere maliyet üzerinden değerlendirilir. İlk kayımdan ardından, belirli bir piyasa değeri olmayan ve fiyatı ölçülemeyen finansal araçlar, işlem maliyetleri dahil edilmek ve değer düşüklüğü 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, 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, gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan YTL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

3.10 Hisse Başına Kazanç

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

3.11 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

3.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

3.13 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

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

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.14 Kiralama İşlemleri

Finansal Kiralama

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

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

3.15 İlişkili Taraflar

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

3.16 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Grup'un tek bir faaliyet alanı olduğu ve Romanya'da kurulu GKY faaliyetlerine 30 Eylül 2005 tarihi itibarıyla 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, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak mali tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinde kalıcı bir düşüş varsa, yeniden değerlendirilmiş tutar, bu düşüşü yansıtmaya kadar azaltılır. Bu değer düşüklükleri tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller için için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

3.20 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.21 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

30 Eylül 2005' de kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	2005
İskonto oranı	%16
Beklenen maaş/limit artış oranı	%10
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. 30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 1,727 YTL ve 1,575 YTL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

3.22 Emeklilik Planları

Yoktur.

3.23 Nakit Akım Tablosu

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

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

4 HAZIR DEĞERLER

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

	30 Eylül	31 Aralık
	2005	2004
Bankalar - vadesiz	139,000	298,021
Bankalar – vadel	6,897,066	5,605,719
Kasa	<u>302</u>	<u>394</u>
	<u>7,036,368</u>	<u>5,904,134</u>

30 Eylül 2005 tarihi itibariyle, vadeli mevduatların vadeleri 1 ay ile 3 ay arasında olup, YTL için faiz oranları %9.00 ile %15.25 aralığındadır. 30 Eylül 2005 tarihi itibariyle, vadeli yabancı para mevduat bulunmamaktadır.

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

	30 Eylül	31 Aralık
	2005	2004
Türkiye Garanti Bankası AŞ	6,406,213	5,625,154
Garanti Bank International-Romanya	<u>451,964</u>	<u>278,587</u>
	<u>6,858,177</u>	<u>5,903,741</u>

5 MENKUL KIYMETLER

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

	30 Eylül 2005		31 Aralık 2004	
	Nominal	Defter	Defter	
	Değeri	değeri	değeri	
Alım-satım amaçlı menkul kıymetler:				
Hazine bonoları	7,000,000	6,506,010	%14.64	3,578,660
Devlet tahvilleri	21,000,000	18,954,564	%15.50-20.88	12,653,540
	28,000,000	25,460,574		16,232,200

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

6 FİNANSAL BORÇLAR

Yoktur.

7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2005 tarihi itibariyle, Şirket'in ticari alacakları 12,039 YTL (31 Aralık 2004: -- YTL) tutarındadır.

Satıcılardan oluşan ticari borçlar bakiyesi ise sırasıyla 30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle 1,081,731 YTL ve 338,898 YTL'dir. Satıcılara olan borçlar yapılmakta olan projeler ile ilgili olarak tedarikçiler ve projelerin müteahhit firmalarına oluşan hakediş bedellerinden oluşmaktadır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
30 Eylül 2005 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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. Şirket yıl içinde olağan faaliyetleri çerçevesinde ilişkili taraflar ile bir dizi işlemlerde bulunmuştur.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler

30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle, Şirketin ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2005	31 Aralık 2004
<i>İlişkili taraflardan alacaklar:</i>		
Garanti Sigorta AŞ	61,621	3,332
Türkiye Garanti Bankası AŞ	--	3,161
Toplam	61,621	6,493

İlişkili taraflara borçlar:

Doğuş Yapı Koray İnşaat Adi Ortaklığı	170,231	--
Doğuş Yapı Sanayi AŞ	79,931	3,032
Doğuş Holding AŞ	20,263	26,068
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret A.Ş.	7,639	5,046
Garanti Teknolojinet İletişim Hizm. Tic. A.Ş.	4,251	--
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	2,084	--
Doğuş Oto Pazarlama ve Tic.A.Ş.	1,032	--
Toplam	285,431	34,146

İlişkili taraflarla işlemler

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

	30 Eylül 2005	30 Eylül 2004
<i>Repo ve vadeli mevduat faiz geliri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	690,883	1,828,537
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	386,796	642,364
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret AŞ	171,859	--
Garanti Sigorta AŞ	3,082	3,465
<i>Kira giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	32,262	43,685

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

9 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

	30 Eylül	30 Eylül
	2005	2004
Sigorta giderleri		
Garanti Sigorta AŞ	16,287	16,915
Danışmanlık giderleri		
Doğuş Holding AŞ	40,127	45,230
Hizmet giderleri		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	5,471	
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret AŞ	9,027	2,279
Doğuş İnşaat AŞ	--	8,891
Bina, ofis aidat ve telefon giderleri		
Doğuş Holding AŞ	153,068	161,117
Komisyon Giderleri		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	821,246	--

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 1,904,704 YTL'si Maslak projesi ve 1,425,655 YTL'lik kısmı ise Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından kaynaklanmaktadır.

Diğer Borçlar:

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

	30 Eylül	31 Aralık
	2005	2004
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	171,110	74,925
Diğer	1,872	4,507
	172,982	79,432

11 STOKLAR

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

	30 Eylül	31 Aralık
	2005	2004
Konut Projesi-Ortak Girişim (Evidea projesi)		
Ana Konut Danışmanlık AŞ'ye ödenen arsa payı (a)	8,245,417	1,779,006
30 Eylül 2005 tarihine kadar katlanmış proje maliyeti	11,364,190	1,973,256
	19,609,607	3,752,262
Konut Projesi-GKY		
Arsa maliyeti	3,166,865	2,785,870
Toplam	22,776,472	6,538,132

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

11 STOKLAR (devamı)

(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 Dolar'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 3 fazda gerçekleştirecek olup I.fazda Temmuz 2006'ya kadar 195 daire, otopark, sosyal tesis ve havuz; II.fazda 2006 sonuna kadar 85 daire ve III.fazda Ağustos, 2007'ye kadar 182 daire tamamlanması planlanmaktadır.

Konut projesi-GKY: Romanya Bükreş'teki 30,000 metrekarelik arsa üzerinde konut projesi planlanmaktadır. Bu konut projesi ile ilgili olarak yapılacak fizibilite çalışmaları devam etmekte olup 2005 yılı içinde projeye başlanması planlanmaktadır.

12 ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yoktur.

13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

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

14 FİNANSAL VARLIKLAR

Yoktur.

15 POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE

Yoktur.

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2005	31 Aralık 2004
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	15,637,117	18,050,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	56,701,657	43,801,270
Toplam	<u>72,338,774</u>	<u>61,851,270</u>

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

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	30 Eylül	31 Aralık
	2005	2004
1 Ocak	24,928,256	24,921,382
Girişler	--	6,874
Çıkışlar	(3,203,881)	--
Birikmiş amortismanlar	(2,331,382)	(2,388,235)
Değer düşüklüğü öncesi, net	19,392,993	22,540,021
Değer düşüklüğü	(3,755,876)	(4,490,021)
Değer düşüklüğü parasal etkisi	--	--
Değer düşüklüğü sonrası, net	15,637,117	18,050,000

30 Eylül 2005 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 3,410,486 YTL' dir. (31 Aralık 2004: 4,062,537 YTL).

30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2005			
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, net</u>
Antalya 2000			
Alışveriş Merkezi	11 Kasım 2004	5,500,000	7,747,806
Taksim Binası	19 Kasım 2004	4,450,000	5,958,070
Levent Binası	18 Kasım 2004	1,800,000	1,781,204
Etiler Binası	19 Kasım 2004	<u>3,950,000</u>	<u>3,910,647</u>
		<u>15,700,000</u>	<u>19,397,727</u>

31 Aralık 2004			
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, net</u>
Antalya 2000			
Alışveriş Merkezi	11 Kasım 2004	5,500,000	7,878,234
Taksim Binası	19 Kasım 2004	4,450,000	6,061,771
Şişli Binası	19 Kasım 2004	2,350,000	2,816,718
Levent Binası	18 Kasım 2004	1,800,000	1,812,029
Etiler Binası	19 Aralık 2004	<u>3,950,000</u>	<u>3,971,269</u>
		<u>18,050,000</u>	<u>22,540,021</u>

30 Eylül 2005 tarihi itibariyle, yapılan ekspertiz değerlerine göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller için, 3,755,876 YTL (31 Aralık 2004: 4,490,021 YTL) değer düşüklüğü oluşmuştur.

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

16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2005 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2005	30 Haziran 2005'e kadar olan girişler	Değer düşüş karşılığı iptali	30 Haziran 2005	Son 3 aylık girişler	30 Eylül 2005
Yapılmakta olan yatırımlar	42,682,000	5,189,264	984,627	48,855,891	5,030,810	53,886,701
Verilen avanslar	1,119,270	1,695,686	--	2,814,956	--	2,814,956
Toplam	43,801,270	6,884,950	984,627	51,670,847	5,030,810	56,701,657

Yapılmakta olan yatırımlar Şirket'in 2000 yılı sonunda satın aldığı Maslak'ta bulunan arsa üzerinde 2002 yılında başlanan bir projeden oluşmaktadır. Bu projenin yapılacağı Maslak'daki arsa ile ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10 Aralık 2002 tarih ve 631 sayılı kararı ile tadilen kabul edilerek Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nın 21 Ocak 2003 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Ayazağa Nazım Planı'na göre arsa ortasından yol geçmektedir. Ancak, Şirket sözkonusu Nazım İmar Planı'nın değişikliği ile ilgili işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda dava açmıştır. İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2005/1040 kararı ile Şirket'in bahsi geçen plana yönelik itirazının 17 Eylül 2004 tarihinde onanan yeni nazım imar planı ile kabul edildiği ve parsellerin fonksiyonunun uyumsuzluğa konu plan öncesi haline dönüştürüldüğü anlaşılmış olup davanın konusunun kalmadığı sonucuna varılmıştır. 29 Haziran 2005 tarihinde yaptırılan ekspertiz raporunda Maslak projesinin mevcut inşaat değeri 49,645,000 YTL, yalnızca arsanın rayiç değeri 40,645,000 YTL olarak belirlenmiştir.

17 MADDİ VARLIKLAR

30 Eylül 2005 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2005	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2005
Nakil vasıtaları	117,567	--	--	117,567
Demirbaşlar	123,301	64,416	--	187,717
Özel maliyetler	276,081	--	--	276,081
	516,949	64,416	--	581,365
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2005	Cari yıl amortismanı	Çıkışlar	30 Eylül 2005
Nakil vasıtaları	(26,988)	(17,735)	--	(44,723)
Demirbaşlar	(53,849)	(21,892)	--	(75,741)
Özel maliyetler	(39,201)	(64,482)	--	(103,683)
	(120,038)	(104,109)	--	(224,147)
Maddi Duran Varlıklar, net	396,911			357,217

30 Eylül 2005 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 55,809 YTL (31 Aralık 2004:160,521 YTL) tutarındadır.

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

18 MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

30 Eylül 2005 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi olmayan varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2005	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2005
Haklar	78,061	14,467	--	92,528
	78,061	14,467	--	92,528

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2005	Cari yıl amortismanı	Çıkışlar	30 Eylül 2005
Haklar	(5,347)	(13,672)	--	(19,019)
	(5,347)	(13,672)	--	(19,019)
Maddi Olmayan Varlıklar, net	72,714			73,508

19 ALINAN AVANSLAR

30 Eylül 2005 itibariyle, alınan avansların tamamı, Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların satışlarına istinaden alınan avanslardan oluşmaktadır.

20 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

21 BORÇ KARŞILIKLARI

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

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Eylül 2005 tarihi itibariyle, azami 1,727.15 YTL (31 Aralık 2004: 1,574.74 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:

	30 Eylül 2005	31 Aralık 2004
Dönem başı	19,725	40,752
Dönem başı bakiyesinin içindeki enflasyon etkisi	--	(4,954)
Yıl içinde ödenen	--	(11,438)
İskonto oranındaki değişikliğin etkisi	--	(14,157)
Yıl içindeki artış	<u>22,187</u>	<u>9,522</u>
Dönem sonu	<u>41,912</u>	<u>19,725</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
30 Eylül 2005 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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

30 Eylül 2005 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 73,800,000 YTL'dir (2004: 73,800,000 YTL).

30 Eylül 2005 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

Öz Sermaye enflasyon düzeltmesi farkları

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

25 KAR YEDEKLERİ

Yasal yedekler

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

26 GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	<u>30 Eylül 2005</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
Geçmiş Yıllar Karları	403,309	--

27 YABANCI PARA POZİSYONU

30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2005</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
Toplam yabancı para aktifler	1,441,177	296,010
Toplam yabancı para pasifler	--	--
Net yabancı para kapalı pozisyonu	<u>1,441,177</u>	<u>296,010</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.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
30 Eylül 2005 Tarihinde Sona Eren Dokuz aylık Ara 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. 30 Eylül 2005 tarihi itibariyle bu tutarın 970,672 YTL tutarındaki kısmı firmaya götürü genel gider payı olarak ödenmiştir.

Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların Ekim 2004 tarihi itibariyle satışlarına başlanmıştır. 30 Eylül 2005 tarihi itibariyle yapılan satışların 1,972,050 YTL tutarındaki kısmı için müşterilerden senet alınmıştır.

30 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

31 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un tek bir faaliyet alanı olduğu ve Romanya'da kurulu GKY faaliyetlerine 30 Eylül 2005 tarihi itibariyle 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. Satışların maliyeti ise kiraya verdiği gayrimenkullerin amortisman giderlerinden ve bu gayrimenkul ile ilgili diğer giderlerden oluşmaktadır.

35 FAALİYET GİDERLERİ

30 Eylül 2005 ve 2004 tarihlerinde sona eren dokuz aylık hesap döneminde, genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2005	30 Eylül 2004
Komisyon giderleri	897,633	--
Personel giderleri	791,332	565,593
Satış ve pazarlama giderleri	483,449	34,219
Danışmanlık giderleri	166,806	90,224
Amortisman giderleri	116,156	34,686
Bina giderleri	87,906	108,737
Vergi, resim ve harçlar	77,545	52,517
Kira giderleri	34,527	43,543
Temsil ağırlama giderleri	29,916	--
İMKB giderleri	27,675	--
Sermaye Artış Giderleri	--	311,178
Diğer	442,509	153,222
Toplam	3,155,444	1,393,919

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

35 FAALİYET GİDERLERİ (devamı)

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

36 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR

30 Eylül 2005 ve 2004 tarihlerinde sona eren dokuz aylık hesap döneminde diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar:

	30 Eylül 2005	30 Eylül 2004
Mevduatlardan alınan faiz gelirleri ve menkul kıymet satış gelirleri	4,411,233	3,757,457
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	984,627	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	156,243	--
Diğer gelirler	167,645	386,789
Toplam	5,719,748	4,144,246

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar:

	30 Eylül 2005	30 Eylül 2004
Kur farkı giderleri	292,610	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı	--	1,626,281
Diğer giderler	35,926	--
Toplam	328,536	1,626,281

37 FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

38 NET PARASAL POZİSYON KAR/ZARARI

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde yayımladığı kararı ile SPK tarafından yayımlanan muhasebe standartlarına göre raporlama yapan ve Türkiye’de faaliyetlerini sürdüren şirketler için 1 Ocak 2005 tarihinden geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının sona erdiğini duyurmuştur. Bu duyuruya istinaden, Grup, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir. Dolayısıyla, 30 Eylül 2005 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ilişkin net parasal pozisyon kar/zararı bulunmamaktadır.

39 VERGİLER

Şirket ve Ortak Girişim’in kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmalarından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. GKY ise Romanya’da geçerli vergi kanunlarına tabidir. GKY faaliyetlerine 30 Eylül 2005 tarihi itibariyle başlamadığı için döneme ilişkin vergi oluşmamıştır.

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

40 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

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

	30 Eylül	30 Eylül
	2005	2004
Net dönem karı/(zararı)	2,432,545	36,949
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse lot miktarı	73.800.000	73.800.000
Hisse lot başına kar/(zarar) (YTL)	0.0330	0.0005

41 NAKİT AKIM TABLOSU

30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle, nakit ve nakit benzeri değerler Not 4’de açıklanan hazır değerlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait nakit akım tabloları ilişikte sunulmuştur.

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

Faiz oranı riski

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

Rayiç değer

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

Kur riski

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

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

Likidite riski

Grup sahip olduğu likit varlıklar nedeniyle likidite riskine maruz kalmamaktadır.

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

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

30 Eylül 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibariyle parasal varlık ve borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

	30 Eylül 2005					
	0-1 ay Arası	1-3 ay arası	3-6 ay Arası	6-12 ay Arası	1 yıldan fazla	Toplam
PARASAL VARLIKLAR						
Menkul kıymetler	--	--	--	18,462,170	6,998,404	25,460,574
Ticari Alacaklar	12,039	--	--	--	--	12,039
İlişkili taraflardan alacaklar	61,621	--	--	--	--	61,621
Diğer alacaklar	46,237	--	--	--	3,330,359	3,376,596
Hazır değerler	7,036,368	--	--	--	--	7,036,368
Toplam parasal varlıklar	7,156,265	--	--	18,462,170	10,328,763	35,947,198
PARASAL BORÇLAR						
Ticari borçlar	1,081,731	--	--	--	--	1,081,731
İlişkili taraflara borçlar	285,431	--	--	--	--	285,431
Alınan Avanslar	--	--	--	--	43,716,599	43,716,599
Kıdem tazminatı karşılığı	--	--	--	--	41,912	41,912
Diğer dönen borçlar	172,982	--	--	--	--	172,982
Toplam parasal borçlar	1,540,144	--	--	--	43,758,511	45,298,655
PARASAL VARLIKLAR	31 Aralık 2004					
Menkul kıymetler	--	2,116,972	8,720,768	3,612,120	1,782,340	16,232,200
İlişkili taraflardan alacaklar	6,493	--	--	--	--	6,493
Diğer alacaklar	8,616	--	--	--	1,456,495	1,465,111
Hazır değerler	824,080	5,080,054	--	--	--	5,904,134
Toplam parasal varlıklar	839,189	7,197,026	8,720,768	3,612,120	3,238,835	23,607,938
PARASAL BORÇLAR						
Ticari borçlar	338,898	--	--	--	--	338,898
İlişkili taraflara borçlar	34,146	--	--	--	--	34,146
Alınan Avanslar	--	--	--	--	8,229,098	8,229,098
Kıdem tazminatı karşılığı	--	--	--	--	19,725	19,725
Diğer dönen borçlar	79,432	--	--	--	--	79,432
Toplam parasal borçlar	452,476	--	--	--	8,248,823	8,701,299

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

30 Eylül 2005 Tarihi İtibariyle Konsolide Bilanço

(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	<u>Notlar</u>	<u>30 Eylül 2005</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
<u>Varlıklar</u>			
Dönen Varlıklar			
Hazır Değerler	4	7.036.368	5.904.134
Menkul Kıymetler (net)	5	25.460.574	16.232.200
Ticari Alacaklar (net)	7	12.039	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	61.621	6.493
Diğer Alacaklar (net)	10	46.237	8.616
Ertelenen Vergi Varlıkları	12	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	13	-	-
Stoklar	11	22.776.472	6.538.132
		55.393.311	28.689.575
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar (net)	7	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-	-
Diğer Alacaklar (net)	10	3.330.359	1.456.495
Finansal Varlıklar (net)	14	-	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	15	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	16	72.338.774	61.851.270
Maddi Varlıklar (net)	17	357.217	396.911
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	18	73.508	72.714
Ertelenen Vergi Varlıkları	12	-	-
Diğer Duran Varlıklar	13	6.877	3.180
		76.106.735	63.780.570
Toplam Varlıklar		131.500.046	92.470.145
<u>Yükümlülükler</u>			
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	1.081.731	338.898
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	285.431	34.146
Alınan Avanslar	19	-	-
Borç Karşılıkları	21	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	172.982	79.432
		1.540.144	452.476
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	43.716.599	8.229.098
Borç Karşılıkları	21	41.912	19.725
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	12	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	-	-
		43.758.511	8.248.823
Ana Ortaklık Dışı Paylar	22	-	-
Özsermaye		86.201.391	83.768.846
Sermaye	23	73.800.000	73.800.000
Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi	23	-	-
Sermaye Yedekleri	24	9.565.537	9.565.537
Hisse Senetleri İhraç Primleri		-	-
Hisse Senedi İptal Karları		-	-
Yeniden Değerleme Fonu		-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu		-	-
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları		9.565.537	9.565.537
Kar Yedekleri	25	-	-
Yasal Yedekler		-	-
Statü Yedekleri		-	-
Olağanüstü Yedekler		-	-
Özel Yedekler		-	-
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Net Dönem Karı		2.432.545	403.309
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	26	403.309	-
Toplam Özsermaye ve Yükümlülükler		131.500.046	92.470.145

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
30 Eylül 2005 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Gelir Tablosu
(Para birimi: Yeni Türk Lirası)

		30 Eylül 2005	30 Eylül 2005	30 Eylül 2004	30 Eylül 2004
	Notlar	tarihinde sona eren 9	tarihinde sona eren	tarihinde sona eren 9	tarihinde sona eren
		aylık dönem	3 aylık dönem	aylık dönem	3 aylık dönem
Esas faaliyet gelirleri					
Satış Gelirleri (net)	34	701.787	237.829	751.693 -	263.463
Satışların Maliyeti (-)	34	(505.011)	(156.389)	(430.460) -	(141.682)
Hizmet Gelirleri (net)	34	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (net)	34	-	-	-	-
Brüt esas faaliyet karı		196.776	81.441	321.233	121.781
Faaliyet giderleri (-)	35	(3.155.444)	(863.078)	(1.393.919) -	(701.113)
Net esas faaliyet zararı		(2.958.668)	(781.638)	(1.072.686)	(579.332)
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	36	5.719.748	1.398.290	4.144.246 -	1.681.695
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	36	(328.536)	(1.920)	(1.626.281) -	(103.629)
Finansman Giderleri (-)	37	-	-	-	-
Faaliyet karı/(zararı)		2.432.545	614.733	1.445.279	998.734
Net parasal pozisyon zararı	38	-	-	(1.408.330) -	(118.705)
Ana ortaklık dışı kar/(zarar)	22	-	-	-	-
Vergi öncesi kar/(zarar)		2.432.545	614.733	36.949	880.029
Vergiler	39	-	-	-	-
Net dönem karı/(zararı)		2.432.545	614.733	36.949	880.029
Hisse lot başına kar/(zarar) (YTL)	40	0,0330	0,0083	0,0005	0,0119

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

	Sermaye	Hisse senetleri ihraç primleri	Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	Yasal yedekler	Olağanüstü yedekler	Net dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Toplam
31 Aralık 2003 itibariyle bakiyeler	23.250.000	395.370	59.363.258	784.996	9.969.305	-	(10.397.392)	83.365.537
Dönem net zararı	-	-	-	-	-	36.949	-	36.949
30 Eylül 2004 itibariyle bakiyeler	23.250.000	395.370	59.363.258	784.996	9.969.305	36.949	(10.397.392)	83.402.486
Geçmiş yıllar zararlarının mahsup edilmesi	-	-	-	(428.087)	(9.969.305)	-	10.397.392	-
Sermayeye transfer	50.550.000	(395.370)	(49.797.721)	(356.909)	-	-	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	366.360	-	366.360
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 zararı	-	-	-	-	-	2.432.545	-	2.432.545
30 Eylül 2005 itibariyle bakiye	73.800.000	-	9.565.537	-	-	2.432.545	403.309	86.201.391

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Ortak Girişimleri
 30 Eylül 2005 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
 Konsolide Nakit Akım Tablosu
 (Para birimi: Yeni Türk Lirası)

	<i>Nakit</i>	30 Eylül 2005	30 Eylül 2004
Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Net dönem karı(zararı)		2.432.545	36.949
Düzeltilmeler:			
Amortisman ve ifta payları	16, 17 ve 18	463.029	409.296
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı(artışı)	16	(984.627)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı(artışı)	16	(268.101)	1.626.281
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı		36.582	-
Kadem tarzminatı karşılığındaki değişim	21	22.187	8.493
İndirilecek KDV'nin reeskontu		-	(240.518)
Menkul kıymet değerleme kazancı		(1.577.730)	(1.020.823)
Yukarıdaki kalemlerin parasal kar(zarar) etkileri		-	(458.338)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler			
Stoklar		(16.238.340)	(1.206.086)
İlişkili taraflardan alacaklar(borçlar), net		196.157	95.367
Ticari alacaklar		(12.039)	-
Ticari borçlar		742.833	-
Diğer dönen varlıklar		(37.621)	(1.615.078)
Diğer yükümlülükler		93.551	286.055
Alınan avanslar		35.487.501	-
Faaliyetlerden dolayı net nakit girişi		20.355.927	(2.078.402)
Yatırım faaliyetleri			
Maddi duran varlık alımları	17	(64.415)	(100.713)
Maddi olmayan duran varlık alımları	18	(14.466)	(20.164)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	16	-	(6.872)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	16	2.299.153	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	16	(11.915.760)	(1.233.116)
Menkul kıymetler	5	(7.650.644)	(12.407.503)
Diğer duran varlıklardaki artışlar	10	(1.877.561)	(6.673)
Yatırım faaliyetlerinden dolayı net nakit çıkışı		(19.223.693)	(13.775.041)
Dönem içinde net nakit artışı(azalışı)			
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	1.132.234	(15.853.443)
30 Haziran itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	5.904.124	19.407.591
		7.036.368	3.554.148