

30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Bilanço

(Para birimi: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıttacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

KONSOLİDE BİLANÇO (Milyon TL)

	<u>Notlar</u>	30 Haziran	31 Aralık 2003
Varlıklar			
Maddi duran varlıklar, net	4	41.555.231	41.511.616
Maddi olmayan duran varlıklar, net		17.111	3.964
Diğer duran varlıklar		3.179	60
Duran varlıklar toplamı		41.575.521	41.515.640
Diğer dönen varlıklar	5	1.364.342	620.551
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	6	15.588.500	16.889.366
Menkul kıymetler	7	12.498.270	1.886.487
Nakit ve nakit benzeri değerler	8	7.515.545	18.435.110
Toplam dönen varlıklar		36.966.657	37.831.514
Toplam varlıklar		78.542.178	79.347.154
Özsermaye			
Sermaye		67.003.927	67.003.927
Yasal yedekler			0
Emisyon primi		1.348.469	1.348.469
Birikmiş karlar		10.034.999	10.835.835
Toplam sermaye ve yedekler	9	78.387.395	79.188.231
Borçlar			
Kıdem tazminatı karşılığı	11	30.011	38.710
Toplam uzun vadeli borçlar		30.011	38.710
Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları		124.772	120.213
Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları		124.772	120.213
Toplam borçlar ve özsermaye		78.542.178	79.347.154

30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Gelir Tablosu

(Para birimi: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıttacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

	<u>Notlar</u>	30 Haziran 2004
Kira gelirleri		463.765
Satılan hizmet maliyeti		(274.308)
Brüt kar		189.457
Genel yönetim giderleri	1	(658.090)

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi

30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Faaliyetler

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (Şirket)'in 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 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.

Önemli muhasebe ilkelerinin özeti

(a) Uygunluk beyanı

Şirket muhasebe kayıtlarını Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmaktadır.

İlişikteki konsolide mali tablolar, Şirket ve Ortak Girişimi'nin yasal kayıtlarına dayanarak, yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile, mali tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayınlanan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na (UFRS) uygun olarak hazırlanmıştır.

(b) Mali tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide mali tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı olarak alınarak milyon Türk Lirası olarak hazırlanmış olup, 29 nolu Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (UMS 29) "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" uyarınca enflasyon düzeltmelerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2004 tarihindeki cari satınalma gücü cinsinden düzeltilmiştir.

Muhasebe ilkeleri Şirket tarafından sürekli olarak uygulanmakta ve daha önceki yıllarda uygulanan muhasebe ilkeleri ile tutarlılık göstermektedir.

(c) Yüksek enflasyonlu ekonomilerde raporlama

Şirket'in konsolide mali tabloları, UMS 29 uyarınca, 30 Haziran 2004 tarihindeki cari satınalma gücündeki değişmelerin etkilerini yansıtacak şekilde düzeltilmiştir. UMS 29; yüksek enflasyonlu ekonomilere ait para birimleri cinsinden hazırlanacak mali tabloların, enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde bilanço gününde geçerli olan cari satınalma gücü cinsinden düzeltilmelerini ve

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

önceki dönem bakiyelerinin de bilanço gününde geçerli olan satınalma gücündeki değişiklikler dikkate alınarak hesaplanmasını gerektirmektedir. UMS 29'un uygulanmasını gerektiren başlıca durum, son üç yıllık kümülatif enflasyon oranının %100'e yaklaşıyor veya geçiyor olmasıdır.

30 Haziran 2004 tarihi itibariyle, Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi (TEFE) baz alındığında Türkiye'de üç yıllık kümülatif enflasyon oranı %110 olarak gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, Şirket'in konsolide mali tabloları UMS 29 uyarınca, 30 Haziran 2004 tarihindeki cari satınalma gücündeki değişmelerin etkilerini yansıtacak şekilde düzeltilmiştir.

<u>Tarih</u>	<u>Endeks</u>	<u>Çevirme Endeksi</u>
31 Aralık 2002	6,478.8	1.232
31 Aralık 2003	7,382.1	1.081
30 Haziran 2004	7,982.7	1.000

İlişikteki konsolide mali tabloların düzeltilmesinde uygulanan temel ilkeler aşağıdaki paragraflarda özetlenmiştir:

- Yüksek enflasyonlu ekonomiye sahip bir ülkenin para birimiyle hazırlanan mali tablolar, bilanço gününde geçerli olan cari satınalma gücü cinsinden düzeltilirler, ve buna bağlı olarak önceki dönem bakiyeleri de bilanço gününde geçerli olan cari satınalma gücü dikkate alınarak düzeltilir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler bilanço tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildikleri için düzeltilmemiştir.
- Parasal olmayan aktifler ve pasifler ile özsermaye kalemleri, mali tablolara dahil oldukları dönemlere ait enflasyon endekslerinden raporlanan en son mali tabloların ait oldukları dönemin son ayı için ilan edilen endekse kadar geçen sürede meydana gelen değişmeler temel alınarak hesaplanan çeviri katsayıları kullanılarak düzeltilmişlerdir. Sabit kıymetlere girişler, giriş tarihleri gözönüne alınarak ilgili katsayılar ile düzeltilirler.
- Gelir tablosunda yer alan kalemler, ilgili işlemlerin gerçekleştiği aylarda ilan edilen enflasyon endekslerinden raporlanan en son mali tabloların ait oldukları dönemin son ayı için ilan edilen endekse kadar geçen sürede meydana gelen değişmeler temel alınarak hesaplanan çeviri katsayıları kullanılarak düzeltilmişlerdir. Ancak bilançoda yer alan parasal olmayan kalemlerle ilgili gelir ve giderler, sözkonusu varlıklarla ve borçların düzeltilmiş tutarları üzerinden hesaplanmışlardır.
- Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki enflasyonun genel etkisi, gelir tablosunda "Net parasal pozisyon zararı" hesabında yansıtılmıştır.

(d) Konsolidasyon

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 Haziran 2004 tarihi itibariyle 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

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

İlişikteki konsolide mali tablolarda Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Garanti GYO AŞ Ortak Girişimi adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın 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.

(e) Kira gelirleri

Kira gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmakta ve tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

(f) Satılan hizmet maliyeti

Satılan hizmet maliyeti kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanından ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

(g) Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleşmektedir.

(h) Yabancı para birimi bazındaki işlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından TL'ye çevrilmiştir. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu işlemler sonucunda oluşan kur farkları dönem karının belirlenmesinde hesaba alınmıştır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilmekte ve UMS 29'a göre bilanço günündeki enflasyon etkisi gözönüne alınarak düzeltilmektedir.

(i) Gelir vergisi

Şirket'in kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur.

Ortaklara temettü dağıtımı nedeniyle oluşacak gelir vergisi ilgili temettü tutarı ile aynı anda muhasebeleştirilir.

(j) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, UMS 29'a göre, yüksek enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde düzeltilerek ve birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak (bakınız muhasebe ilkesi (p)) 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.

(k) Maddi duran varlıklar

Sabit kıymetler, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman düşülerek yansıtılmışlardır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmıştır. Şirket'in kullandığı amortisman oranı %20'dir.

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

(l) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablolarında, ilgili varlıkların tahmini ekonomik ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

(m) Diğer dönen varlıklar

Diğer dönen varlıklar aktife giriş değerlerinden, varsa, değer düşüklüğü arındırılarak (bakınız muhasebe ilkesi (p)) ifade edilirler

(n) Menkul kıymetler

Ticari amaçla elde tutulan menkul kıymetler ve satılmaya hazır menkul değerler rayiç değerleri ile dönen varlıkların içinde sınıflandırılırlar. Oluşan gelir ya da gider, kar zarar tablosunda gösterilir. Rayiç değerleri, bilanço tarihindeki kote edilmiş piyasa fiyatıdır.

(o) Geri satım taahhüdüyle elde edilen menkul kıymetler

Şirket geri satım taahhüdü ile sabit fiyatlı ve belirli vadeli devlet tahvili alımı yapmaktadır. Geri satım taahhüdüne konu olan bu menkul kıymetler mali tablolara kaydedilmemekte, sadece bu işlem karşılığında ödenen tutarlar bankalar mevduatı hesabına kaydedilmektedir. İşlemin temelini oluşturan menkul kıymetler alacağın teminatı olarak görülmektedir.

(p) Varlıklarda kalıcı 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 gerçekleşebilir değeri hesaplanır. Kullanıma hazır olmayan gayri maddi duran varlıklarda ise gerçekleşebilir değer her bilanço tarihinde belirlenir. Bir varlığın bilanço değeri veya onun nakit yaratma gücü kendi gerçekleşebilir değerini aşarsa, kalıcı değer kaybı oluşmuş demektir. Kalıcı değer kaybı zararları kar zarar tablosunda gösterilir.

Gerçekleşebilir değer belirlenmesinde kullanılan tahminlerde bir değişiklik olursa değer kaybı geri çekilir.

(r) Nakit ve benzeri değerler

Nakit ve benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir.

(s) Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar maliyet değerlerinden gösterilmektedir.

(t) Kıdem tazminatı

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.

1 Ocak 1999 tarihi itibari ile yürürlükte olan UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardına göre, 30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 tarihleri itibariyle ilişikteki finansal tablolarda, şirket aktüeryal metod kullanarak tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarını net bugünkü değerine göre hesaplamış ve ilişikteki mali tablolarda yansıtmıştır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

30 Haziran 2004' te kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	<u>2004</u>
İskonto oranı	%25
Beklenen maaş/limit artış oranı	%18
Tahmin edilen emeklilik devir hızı	%4

Yukarıdaki maaş/limit artış oranı, hükümetin yıllık enflasyon için gelecekteki hedeflerine göre hesaplanmıştır. Aktüeryal kar ve zararlar gelir tablosunda gerçekleştikleri dönemde gösterilir.

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 tarihleri itibarı ile, tavan miktarları sırasıyla 1,485 milyon TL ve 1,503 milyon TL'dir. Yükümlülük herhangi bir fon hesabında tahsis edilmemiştir, bağlı bir zorunluluk yoktur.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Konsolide mali tablolara ilişkin dipnotlar

<u>Notun tanımı</u>	<u>Sayfa</u>
1 Genel yönetim giderleri	10
2 Faiz gelirleri	10
3 Diğer giderler	10
4 Maddi duran varlıklar	10-11
5 Diğer dönen varlıklar	11
6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	11-12
7 Menkul kıymetler	13
8 Nakit ve nakit benzeri değerler	13
9 Sermaye ve yedekler	13-14
10 Hisse başına düşen zarar	14
11 Kıdem tazminatı karşılığı	14-15
12 İlişkili taraflar	15-16
13 Vade yapısı	16

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

1 Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2004 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde, genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Personel giderleri	331,460
Bina giderleri	57,513
Vergi, resim ve harçlar	49,443
Danışmanlık giderleri	49,419
Kırtasiye giderleri	42,109
Kira giderleri	27,788
Amortisman giderleri	20,818
Diğerleri	79,540
	<hr/>
	658,090

2 Faiz gelirleri

30 Haziran 2004 itibariyle faiz gelirlerinin tamamı vadeli mevduatlardan elde edilmiştir.

3 Diğer giderler, net

30 Haziran 2004 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde, diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü	1,446,355
Menkul kıymet satış karı	(822,548)
Diğerleri	55,897
	<hr/>
	679,704

4 Maddi duran varlıklar, net

30 Haziran 2004 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet</u>	<u>1 Ocak 2004</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>30 Haziran 2004</u>
Nakil vasıtaları	111,677	--	--	111,677
Demirbaşlar	54,496	22,794	--	77,290
Yapılmakta olan yatırımlar	41,382,114	39,406	--	41,421,520
Özel maliyetler	17,016	--	--	17,016
	<hr/>			
	41,565,303	62,200	--	41,627,503
		<u>Cari yıl</u>		
<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>1 Ocak 2004</u>	<u>amortismanı</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>30 Haziran 2004</u>
Nakil vasıtaları	(3,411)	(11,168)	--	(14,579)
Demirbaşlar	(37,506)	(6,915)	--	(44,421)
Özel maliyetler	(12,770)	(502)	--	(13,272)
	<hr/>			
	(53,687)	(18,585)	--	(72,272)
Net	<hr/>			<hr/>
	41,511,616			41,555,231

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

4 Maddi duran varlıklar (devamı)

Yapılmakta olan yatırımların 41,421,520 milyon TL tutarındaki kısmı Şirket'in 2000 yılı sonunda satın aldığı Maslak'ta bulunan arsa üzerinde 2002 yılında başlanan bir projeden oluşmaktadır. Bu projenin yapılacağı Maslak'taki 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. Bu durumu dikkate alınarak yaptırılan expertiz raporunda Maslak projesinin rayiç değeri 45,611,000 milyon TL, yalnızca arsanın rayiç değeri 33,090,000 milyon TL olarak belirlenmiştir.

30 Haziran 2004 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 138,496 milyon TL' dir (2003: 199,848 milyon TL).

5 Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Proje maliyetleri (a)	723,161	--
Devreden katma değer vergisi (b)	599,024	599,687
Diğer	42,157	20,864
	<u>1,364,342</u>	<u>620,551</u>

(a) Proje maliyetleri, Ana Konut Danışmanlık AŞ'nin maliki olduğu İstanbul Ümraniye'deki arsa üzerinde Ortak Girişim tarafından geliştirilen konut projesi ile ilgili masraflardan oluşmaktadır.

(b) Devreden katma değer vergisi 21 Aralık 2000 tarihinde satın alınan İstanbul Maslak'taki arsanın alışından kaynaklanmaktadır.

6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net

30 Haziran 2004 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
1 Ocak	21,879,265	18,474,331
Girişler	6,851	3,849,475
Cari dönem amortismanı	(236,791)	(444,541)
Değer düşüklüğü öncesi, net	21,649,325	21,879,265
Değer düşüklüğü	(6,060,825)	(4,614,470)
Değer düşüklüğünün parasal etkisi	--	(375,429)
Değer düşüklüğü sonrası, net	15,588,500	16,889,366

30 Haziran 2004 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 5,103,219 milyon TL' dir (2003: 5,171,200 milyon TL).

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtmak üzere
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2004

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>A.B.D. Doları</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri</u>
Antalya 2000				
Alışveriş Merkezi	13 Kasım 2003	3,300,000	4,888,500	7,566,972
Taksim Binası	13 Kasım 2003	2,460,000	3,650,000	5,824,046
Şişli Binası	13 Kasım 2003	1,415,000	2,100,000	2,706,254
Levent Binası	13 Kasım 2003	955,000	1,420,000	1,740,966
Etiler Binası	19 Aralık 2003	<u>2,460,000</u>	<u>3,530,000</u>	<u>3,811,086</u>
		<u>10,590,000</u>	<u>15,588,500</u>	<u>21,649,325</u>

31 Aralık 2003

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>A.B.D. Doları</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri</u>
Antalya 2000				
Alışveriş Merkezi	13 Kasım 2003	3,300,000	5,286,223	7,649,567
Taksim Binası	13 Kasım 2003	2,460,000	3,946,960	5,882,815
Şişli Binası	13 Kasım 2003	1,415,000	2,270,854	2,736,598
Levent Binası	13 Kasım 2003	955,000	1,535,530	1,760,487
Etiler Binası	19 Aralık 2003	<u>2,460,000</u>	<u>3,849,799</u>	<u>3,849,798</u>
		<u>10,590,000</u>	<u>16,889,366</u>	<u>21,879,265</u>

7,566,972 milyon TL maliyet değeri olan Antalya 2000 Alışveriş Merkezi, 5,824,046 milyon TL maliyet değeri olan Taksim Binası, 2,706,254 milyon TL maliyet değeri olan Şişli Binası, 1,740,966 milyon TL maliyet değeri olan Levent Binası, ve 3,811,086 milyon TL maliyet değeri olan Etiler Binası için 13 Kasım 2003 ve 19 Kasım 2003 tarihli ekspertiz raporlarında belirtilen değerleri sırasıyla 4,888,500 milyon TL, 3,650,000 milyon TL, 2,100,000 milyon TL, 1,420,000 milyon TL ve 3,530,000 milyon TL tutarlarındadır. Söz konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak sırasıyla 2,678,472 milyon TL, 2,174,046 milyon TL, 606,254 milyon TL, 320,966 milyon TL ve 281,086 milyon TL tutarlarında değer düşüklüğü karşılıkları ilgili gayrimenkullerin enflasyona göre düzeltilmiş maliyetlerinden indirilmek suretiyle ilişikteki mali tablolara yansıtılmıştır. Bu değer düşüklüklerinin toplam 4,614,469 milyon TL'si geçmiş dönem zararlarına ve 1,446,355 milyon TL'si cari yıl giderlerine kaydedilmiştir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

7 Menkul kıymetler

30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 itibariyle, menkul kıymetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	2004		2003
	Nominal değeri	Defter değeri	Defter değeri
Alım-satım amaçlı tutulan menkul kıymetler:			
Hazine bonoları	3,000,000	2,797,220	23.14-%26.40 --
Devlet tahvilleri	11,500,000	9,701,050	26.45-%28.82
	1,886,487		
	14,500,000	12,498,270	1,886,487

30 Haziran 2004 tarihi itibariyle Şirket'in elinde bulunan menkul kıymetlerin tamamı alım-satım amaçlı tutulan menkul kıymetlerdir.

8 Nakit ve nakit benzeri değerler

30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 itibariyle, nakit değerleri oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	2004	2003
Bankalar - vadeli	7,508,945	18,433,700
Bankalar - vadesiz	6,373	403
Kasa	227	1,007
	7,515,545	18,435,110

30 Haziran 2004 tarihi itibariyle bankalardaki mevduatın tamamı Türk Lirası'dır. Vadeli mevduatların 2,361,000 milyon TL'si 1 gün vadeli mevduattan oluşmaktadır ve faiz oranı %24'dür. Vadeli mevduatın 5,147,945 milyon TL'lik kısmı ise 21 Temmuz 2004 vadeli olup faiz oranı %24'dür.

9 Sermaye ve yedekler

Şirket'in özsermaye değişim tablosu aşağıdaki gibidir:

	Sermaye	Emisyon primi	Geçmiş yıllar karları	Toplam
31 Aralık 2003 bakiyeleri	67,003,927	1,348,469	10,835,835	79,188,231
Cari dönem net zararı	--	--	(800,836)	(800,836)
30 Haziran 2004 bakiyeleri	67,003,927	1,348,469	10,034,999	78,387,395

30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 tarihleri itibariyle, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri bin TL nominal değerinde 23.250.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket ortakları tarafından yapılan toplam sermaye artırımları UMS 29 uyarınca enflasyonun etkisini yansıtacak şekilde düzeltilindiğinde, Şirket'in sermayesi 67,003,927 milyon TL'ye ulaşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2004 tarihi itibariyle aşağıdaki özsermaye kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesi sonucunda oluşan farklar birikmiş karlar hesabında muhasebeleştirilmiştir:

	Nominal	Enflasyona göre düzeltme farkları	Enflasyona göre düzeltilmiş
Sermaye	23,250,000	43,753,927	67,003,927
Emisyon primi	395,370	953,099	1,348,469
Yeniden değerlendirme değer artışı	7,491,373	(7,491,373)	--

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

9 Sermaye ve yedekler (devamı)

Sermaye

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
T.Garanti Bankası AŞ	50.98	50.98
Diğer	49.02	49.02
	100.00	100.00

Yasal yedekler

Yasal yedekler, Şirket'in yasal defterlerinde oluşan net dönem karı üzerinden yıllık %5 olarak ödenmiş sermayenin %20'sini geçmemek kaydıyla ayrılır (birinci yedek akçe). Eğer kar payı olarak dağıtılan tutar ödenmiş sermayenin %5'ini geçiyorsa dağıtılan kar payının %10'u ikinci yedek akçe olarak ayrılır. Yedek akçeler, geçmiş dönem zararları yeterli bir karla kapatılana kadar ayrılmaya devam edilir. Ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmediği sürece yasal yedekler üzerinden hiç bir şekilde temettü dağıtımı yapılamaz. 30 Haziran 2004 tarihi itibarıyla Şirket'in yasal yedekleri 784,996 milyon TL tutarındadır.

10 Hisse başına zarar

Hisse başına zarar miktarı, net dönem zararının Şirket hisselerin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<u>2004</u>
Net dönem zararı	(800,836)
<i>Adi hisselerin ortalama sayıları (birim- bin adet):</i>	
Adi hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	23.250.000
Hisse başına zarar (kısıtlanmamış tam TL olarak)	(34.4)

11 Kıdem tazminatı karşılığı

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 Haziran 2004 tarihi itibarıyla, azami 1,485 milyon TL (2003: 1,503 milyon TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için maksimum yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Yükümlülük herhangi bir fon hesabında tahsis edilmemiştir, bağlı bir zorunluluk yoktur.

UMS 19 işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte aktüeryel değerlendirme metodları kullanılmasını gerekli kılar. Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki mali tablolarda yansıtılmıştır. Aşağıdaki yükümlülük gerçekçi varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır:

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

11 Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Cari yıl içinde kıdem tazminatı karşılığı hesabındaki hareket aşağıdaki gibidir:

	Bakiye
Dönem başı-1 Ocak 2004	38,710
Dönem başı bakiyesinin içindeki enflasyon etkisi	(2,920)
Dönem içinde ödenen	(10,866)
Dönem içindeki artış	5,087
Dönem sonu-30 Haziran 2004	30,011

12 İlişkili taraflar

Bu raporda Şirket'in 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 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 itibariyle, Şirketin ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	2004	2003
<i>Nakit ve nakit benzeri değerler</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	7,515,200	18,434,102
<i>Diğer dönen varlıklar</i>		
Garanti Sigorta AŞ	--	13,259
General Otomotiv Pazarlama ve Ticaret AŞ	6,014	4,391
<i>Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları</i>		
Doğuş Holding AŞ	18,904	--
Antur Turizm AŞ	1,689	--
Doğuş Yapı AŞ	7,008	--
Garanti Bilişim Teknolojisi Ticaret AŞ	366	--

İlişkili taraflarla işlemler

30 Haziran 2004 tarihi itibariyle, Şirket ilişkili taraflarla yaptığı işlemler neticesinde gelir elde etmiş ve muhtelif giderler ödemiştir. Bu işlemler aşağıda özetlendiği gibidir:

	2004
<i>Repo, vadeli mevduat faizi, ve menkul kıymet satış karları</i>	
Türkiye Garanti Bankası AŞ	1,572,505
<i>Kira gelirleri</i>	
Türkiye Garanti Bankası AŞ	439,180
Garanti Sigorta AŞ	2,148
<i>Kira giderleri</i>	
Doğuş Holding AŞ	27,824
<i>Sigorta giderleri</i>	
Garanti Sigorta AŞ	13,552

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtmak üzere
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

12 İlişkili taraflar (devamı)

	2004
Danışmanlık giderleri	
Doğuş Holding AŞ	28,016
Hizmet giderleri	
Doğuş İnşaat AŞ	8,444
Garanti Bilişim Teknolojisi Ticaret AŞ	1,208
Bina, ofis, aidat ve telefon giderleri	
Doğuş Holding AŞ	60,086

13 Vade yapısı

30 Haziran 2004 ve 31 Aralık 2003 itibariyle, parasal varlık ve borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

	30 Haziran 2004					
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	Toplam
PARASAL VARLIKLAR						
Diğer duran varlıklar	-	-	-	-	3,179	3,179
Menkul kıymetler	-	960,860	5,426,840	6,110,570	-	12,498,270
Diğer dönen varlıklar	85,929	27,807	39,363	72,348	1,138,895	1,364,342
Nakit ve nakit benzeri değerler	7,515,545	-	-	-	-	7,515,545
Toplam parasal varlıklar	7,601,474	988,667	5,466,203	6,182,918	1,142,074	21,381,336
PARASAL BORÇLAR						
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	-	-	30,011	30,011
Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları	124,772	-	-	-	-	124,772
Toplam parasal borçlar	124,772	-	-	-	30,011	154,783
PARASAL VARLIKLAR						
Diğer duran varlıklar	-	-	-	-	60	60
Menkul kıymetler	20,963	-	-	1,865,524	-	1,886,487
Diğer dönen varlıklar	34,600	26,711	38,187	70,034	451,019	620,551
Nakit ve nakit benzeri değerler	7,568,464	10,866,646	-	-	-	18,435,110
Toplam parasal varlıklar	7,624,027	10,893,357	38,187	1,935,558	451,079	20,942,208
PARASAL BORÇLAR						
Kıdem tazminatı karşılığı	-	10,879	-	-	27,831	38,710
Diğer dönen varlıklar	120,213	-	-	-	-	120,213
Toplam parasal borçlar	120,213	10,879	-	-	27,831	158,923

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Sınırlı Denetim Raporu

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi'nin ("Grup") 30 Haziran 2004 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosunu ve bu tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide gelir tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu incelemiş bulunuyoruz. Konsolide mali tabloların doğru bir şekilde düzenlenmesi Grup yönetiminin sorumluluğu altındadır. Bizim sorumluluğumuz, sınırlı denetim çalışmalarımız sonucunda bu konsolide mali tablolar üzerine rapor sunmaktır.

Sınırlı denetim çalışmamızı Uluslararası Denetim Standartları'na göre gerçekleştirdik. Bu standartlar, sınırlı denetimin mali tablolarda önemli bir yanlışlığın bulunup bulunmadığına dair sınırlı bir güvence verecek şekilde planlanmasını ve yapılmasını öngörür. Sınırlı denetim, temel olarak mali tabloların analitik yöntemler uygulanarak incelenmesi, doğruluğunun sorgulanması ve denetlenenin yönetimi ile görüşmeler yapılarak bilgi toplanması ile sınırlı olduğundan, tam kapsamlı denetime kıyasla daha az güvence sağlar. Tam kapsamlı bir denetim çalışması yürütülmemesi nedeniyle bir denetim görüşü bildirilmemektedir.

Grup Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na göre konsolide mali tablolarını ilk kez 31 Mart 2004 tarihi itibarıyla düzenlemiştir. Bu nedenle, ilişikteki konsolide gelir ve konsolide nakit akım tabloları 30 Haziran 2003 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait mali tablolar ile karşılaştırmalı olarak verilememiştir. Karşılaştırmalı mali tabloların düzenlenmesi 1 numaralı Uluslararası Muhasebe Standart'ına göre gereklilik arz etmektedir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi
30 Haziran 2004 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: Milyon TL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Türk Lirası'nın 30 Haziran 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Gerçekleştirmiş olduğumuz sınırlı denetim sonucunda, bir önceki paragrafta belirtilen karşılaştırmalı gelir ve nakit akım tablolarının verilmemesinin haricinde, ilişikteki konsolide mali tabloların, Grup'un 30 Haziran 2004 tarihi itibarıyla mali durumunu ve aynı tarihte sona eren döneme ait faaliyet sonuçlarının Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmadığına dair önemli herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

Raporumuza ilave bir şart getirmemekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekmek isteriz;

15 Kasım 2003 tarih ve 25290 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkındaki Tebliğ (Seri: XI, No: 25)" 1 Ocak 2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiş olup, ilgili tebliğin 726'ncı maddesi uyarınca dileyen işletmeler 31 Aralık 2003 tarihinde veya daha sonra sona eren yıllık veya ara hesap döneminden başlamak üzere, bu tebliğ hükümlerini uygulayabileceklerdir. Seri XI No 25 sayılı tebliğ'e uygun olarak raporlama yapan şirketlerin halen yürürlükte bulunan Seri XI No 1 "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ", Seri XI No 20 "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" ve Seri XI No 21 "Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca raporlama yapma yükümlülükleri kalmamaktadır. Bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Kasım 2003 tarihli açıklaması ile Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na (UFRS) göre raporlama yapan şirketlerin Seri XI No 25 sayılı tebliğ hükümlerine uymuş sayılacakları belirtilmiştir. Dolayısıyla, Grup'un ilişikte sunulan UFRS mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış ve sınırlı denetimden geçmiş mali tablolar olarak kabul edilmektedir.

İstanbul,
28 Temmuz 2004

CEVDET SUNER DENETİM
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Ömer Cevdet Suner
Sorumlu Ortak, Başdenetçi