

GENEL KURUL'A SUNULACAK AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş 31.12.2003	Geçmiş 31.12.2002
I. DÖNEN VARLIKLAR	20.052.773	16.005.537
A. Hazır Değerler	17.048.094	12.402.392
1. Kasa	931	363
2. Bankalar	17.047.163	12.402.029
3. Diğer Hazır Değerler	0	0
B. Menkul Kıymetler	1.744.552	2.288.324
1. Hisse Senetleri	0	0
2. Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonoları	0	0
3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	1.744.552	2.288.324
4. Diğer Menkul Kıymetler	0	0
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karş.(-)	0	0
C. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
1. Alıcılar	0	0
2. Alacak Senetleri	0	0
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	0	0
4. Diğer Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
D. Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	2.971	3.690
1. Ortaklardan Alacaklar	0	0
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	4.107	3.690
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(1.136)	0
E. Stoklar	0	0
1. İlk Madde ve Malzeme	0	0
2. Yarı Mamüller	0	0
3. Ara Mamüller	0	0
4. Mamüller	0	0
5. Emtia	0	0
6. Diğer Stoklar	0	0
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
8. Verilen Sipariş Avansları	0	0
F. Diğer Dönen Varlıklar	1.257.156	1.311.131
II. DURAN VARLIKLAR	29.386.510	24.376.765
A. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	55	47
1. Alıcılar	0	0
2. Alacak Senetleri	0	0
3. Verilen Depozito ve Teminatlar	55	47
4. Diğer Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
B. Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	0	0
1. Ortaklardan Alacaklar	0	0
2. İştiraklerden Alacaklar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0	0
4. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	0	0
5. Alacak Reeskontu (-)	0	0
6. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	0	0
C. Finansal Duran Varlıklar	0	0
1. Bağlı Menkul Kıymetler	0	0
2. Bağlı Menkul Kıy.Değ.Düş.Karşılığı (-)	0	0
3. İştirakler	0	0
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
5. İştirakler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0	0
6. Bağlı Ortaklıklar	0	0
7. Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
8. Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüklüğü Karş. (-)	0	0
9. Diğer Finansal Duran Varlıklar	0	0
D. Maddi Duran Varlıklar	29.383.427	24.376.718
1. Arazi ve Arsalar	0	0
2. Yerüstü ve Yeraltı Düzenleri	0	0
3. Binalar	16.503.472	11.349.823
4. Makine, Tesis ve Cihazlar	0	0
5. Taşıt Araç ve Gereçleri	102.632	92.423
6. Döşeme ve Demirbaşlar	55.736	43.967
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar	6.149	1.571
8. Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.074.555)	(764.979)
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	13.527.578	13.521.760
10. Verilen Sipariş Avansları	262.415	132.153
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.028	0
1. Kuruluş ve Teşkilatlanma Giderleri	0	0
2. Haklar	3.028	0
3. Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0
4. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0
5. Verilen Avanslar	0	0
F. Diğer Duran Varlıklar	0	0
AKTİF TOPLAMI	49.439.283	40.382.302

**GENEL KURUL'A SUNULACAK
AYRINTILI BİLANÇO (Milyon TL)**

	<i>Bağımsız Denetim'den</i>	
	Geçmiş 31.12.2003	Geçmiş 31.12.2002
I. KISA VADELİ BORÇLAR	111.667	33.850
A. Finansal Borçlar	0	0
1. Banka Kredileri	0	0
2. Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	0	0
3. Tahvil Anapara Taksitleri ve Faizleri	0	0
4. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler	0	0
5. Diğer Finansal Borçlar	0	0
B. Ticari Borçlar	0	0
1. Satıcılar	0	0
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	0	0
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Kısa Vadeli Borçlar	60.548	32.215
1. Ortaklara Borçlar	0	0
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ödenecek Giderler	0	0
5. Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	32.446	22.734
6. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
7. Kısa Vadeli Diğer Borçlar	28.102	9.481
8. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	0	1.635
E. Borç ve Gider Karşılıkları	51.119	0
1. Vergi Karşılıkları	0	0
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	51.119	0
II. UZUN VADELİ BORÇLAR	28.770	13.693
A. Finansal Borçlar	0	0
1. Banka Kredileri	0	0
2. Çıkarılmış Tahviller	0	0
3. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	0	0
4. Diğer Finansal Borçlar	0	0
B. Ticari Borçlar	0	0
1. Satıcılar	0	0
2. Borç Senetleri	0	0
3. Alınan Depozito ve Teminatlar	0	0
4. Diğer Ticari Borçlar	0	0
5. Borç Reeskontu (-)	0	0
C. Diğer Uzun Vadeli Borçlar	0	0
1. Ortaklara Borçlar	0	0
2. İştiraklere Borçlar	0	0
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	0	0
4. Ertelenen ve Taksite Bağlanan Devlet Alacakları	0	0
5. Uzun Vadeli Diğer Borçlar	0	0
6. Borç Reeskontu (-)	0	0
D. Alınan Sipariş Avansları	0	0
E. Borç ve Gider Karşılıkları	28.770	13.693
1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	28.770	13.693
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	0	0
III. ÖZ SERMAYE	49.298.846	40.334.759
A. Sermaye	23.250.000	23.250.000
B. Sermaye Taahhütleri (-)	0	0
C. Emisyon Primi	395.370	395.370
D. Yeniden Değerleme Değer Artışı	7.304.159	5.935.088
1. Duran Varlıklardaki Değer Artışı	7.304.159	5.935.088
2. İştiraklerdeki Değer Artışı	0	0
3. Borsa'da Oluşan Değer Artışı	0	0
E. Yedekler	10.754.301	3.180.545
1. Yasal Yedekler	784.996	406.308
2. Statü Yedekleri	0	0
3. Özel Yedekler	0	0
4. Olağanüstü Yedek	9.969.305	2.774.237
5. Maliyet Artış Fonu	0	0
6. Serm.Eklenecek İşt.His.ve Gayr.Satış Kazançları	0	0
7. Geçmiş Yıl Karı	0	0
F. Net Dönem Karı	7.595.016	7.573.756
G. Dönem Zararı (-)	0	0
H. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
1. Yılı Zararı	0	0
2. Yılı Zararı	0	0
PASİF TOPLAMI	49.439.283	40.382.302

**GENEL KURUL'A SUNULACAK
AYRINTILI GELİR TABLOSU (Milyon TL)**

	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş 31.12.2003	Geçmiş 31.12.2002
A. Brüt Satışlar	953.347	4.577.052
1. Yurtiçi Satışlar	953.347	4.577.052
2. Yurtdışı Satışlar	0	0
3. Diğer Satışlar	0	0
B. Satışlardan İndirimler (-)	0	0
1. Satıştan İndirimler (-)	0	0
2. Satış İskontoları (-)	0	0
3. Diğer İndirimler (-)	0	0
C. Net Satışlar	953.347	4.577.052
D. Satışların Maliyeti (-)	(154.737)	(1.072.174)
BRÜT SATIŞ KARI (ZARARI)	798.610	3.504.878
E. Faaliyet Giderleri (-)	(1.355.953)	(887.622)
1. Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0
2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	0	0
3. Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.355.953)	(887.622)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	(557.343)	2.617.256
F. Diğer Faaliyetlerden Gelirler ve Karlar	8.129.808	4.727.165
1. İştiraklerden Temettü Gelirleri	0	0
2. Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0	0
3. Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	8.112.264	4.721.930
4. Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	17.544	5.235
G. Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	(17.361)	(26.099)
H. Finansman Giderleri (-)	0	0
1. Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	0	0
2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	0	0
FAALİYET KARI (ZARARI)	7.555.104	7.318.322
I. Olağanüstü Gelirler ve Karlar	39.912	255.434
1. Konusu Kalmayan Karşılıklar	0	0
2. Önceki Dönem Gelir ve Karları	0	0
3. Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	39.912	255.434
J. Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	0	0
1. Çalışmayan Kısım Giderleri ve Zararları (-)	0	0
2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	0	0
3. Diğer Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)	7.595.016	7.573.756
K. Ödenecek Vergi ve Yasal Yükümlülükler (-)	0	0
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	7.595.016	7.573.756

**31 Aralık 2003 Tarihi İtibariyle
Bilanço Dipnotları****(Birim: Aksi belirtilmedikçe Milyon Türk Lirası)****1 İşletmenin fiili faaliyet konusu:**

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.

2 Sermayenin %10 ve daha fazlasına sahip ortaklar:

31 Aralık 2003 tarihi itibariyle Şirket'in sermayesi, ödenmiş ve her biri bin TL nominal değerde 23.250.000.000 (2002: 23.250.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Adı	2003		2002	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Türkiye Garanti Bankası AŞ	50.98	11,852,757	50.98	11,852,757
Diğer ortaklar	49.02	11,397,243	49.02	11,397,243
	<u>100.00</u>	<u>23,250,000</u>	<u>100.00</u>	<u>23,250,000</u>

3 Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar:

31 Aralık 2003 tarihi itibariyle 464,814 milyon TL (2002: 464,814 milyon TL) tutarındaki nama yazılı A grubu hisse senedi sahiplerinin yönetim kurulu üyelerinin seçiminde, aday gösterme imtiyaz hakkı vardır.

4 Kayıtlı sermayeli ortaklıklarda kayıtlı sermaye tutarı:

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, kayıtlı sermaye tavanı, esas mukavelenin 26 Kasım 2001 tarihinde tescil edilen ve 29 Kasım 2001 tarihinde ilan edilerek değiştirilen 7. maddesiyle 500,000,000 milyon TL olarak belirlenmiştir (2002: 500,000,000 milyon TL).

5 Yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları:

Yoktur.

6 Yıl içinde ihraç edilen hisse senedi dışındaki menkul kıymetler:

Yoktur.

7 Yıl içinde itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetler:

Yoktur.

8 Cari dönemde duran varlık hareketleri:

31 Aralık 2003 ve 2002 tarihleri itibariyle duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Dönembaşı maddi duran varlık net değeri	24,376,718	8,965,008
Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti	3,804,600	13,659,469
Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık maliyeti	(9,430)	(1,524,546)
Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları:		
- Varlık maliyetlerinde (+)	1,536,580	3,628,607
- Birikmiş amortismanlarda (-)	(157,713)	(242,836)
Dönemin amortisman gideri	<u>(167,328)</u>	<u>(108,984)</u>
Dönem sonu maddi duran varlık net değeri	<u>29,383,427</u>	<u>24,376,718</u>

Şirket, 30 Aralık 2003 tarihinde Etiler’de 3 katlı bir binayı 3,559,850 milyon TL bedelle satın almıştır.

Şirket’in 2000 yılı içinde 13,500,000 milyon TL bedel ile satın aldığı Maslak’ta bulunan arsası için 2002 yılında yeni bir proje çalışmasına başlamış ve bu proje ile ilgili olarak bir tasarım şirketine mimari, tasarım ve çeşitli müşavirlik hizmetleri için 262,415 milyon TL iş avansı vermiştir. Bu tutar ilişikteki mali tablolarla “maddi duran varlıklar arasındaki verilen sipariş avansları hesabı” içerisinde gösterilmiştir.

9 Cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indiriminin toplam tutarı:

Yoktur.

10 İşletmenin ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklarla olan alacak borç ilişkisi:

31 Aralık tarihleri itibariyle, Şirket’in ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ile olan alacak-borç ilişkisi aşağıdaki gibidir:

	<u>2003</u>		<u>2002</u>					
	<u>Alacaklar</u>		<u>Borçlar</u>		<u>Alacaklar</u>		<u>Borçlar</u>	
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari
	<u>Ticari</u>	<u>Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Olmayan</u>
1) Ortaklar	-	-	-	8	-	-	-	9

11 Stoklar ve diğer bilanço kalemlerinde uygulanan değerlendirme, envanter ve amortisman ayırma yöntemleri; bunlarda ve diğer muhasebe politikalarında önceki dönemlere göre yapılan değişiklikler; bu değişikliklerin parasal etkileri ve işletmenin sürekliliği ile dönemsel varsayımlarını değiştirecek muhtemel gelişmeler ve bunların gerekçeleri:

11.1 Mali tabloların sunuluş şekli:

Şirket, 31 Aralık 2003 ve 2002 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri ile ilgili mali tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 29 Ocak 1989 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Seri XI No 1 sayılı tebliği ve bu tebliğ değişikliği ve eklemeler yapan ek tebliğleri esas alarak hazırlamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 1 Ocak 2003 tarihinden sonra sona eren yıllık ve bundan sonra gelecek ilk ara mali tablolardan geçerli olmak ve yayımı tarihinde yürürlüğe girmek üzere, 28 Kasım 2001 tarihli ve 24597 sayılı Resmi Gazete'de Seri: XI No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltmesine İlişkin Usul ve Esaslar" tebliği yayımlanmıştır.

İlişikteki mali tabloların yanı sıra Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Seri: XI No: 20 sayılı tebliği uyarınca enflasyona göre düzeltilmiş mali tabloları da ayrıca hazırlanmıştır.

11.2 Önemli muhasebe ilkelerinin özeti:

İlişikteki mali tabloların hazırlanışında takip edilen ana muhasebe ilkeleri aşağıda belirtilmiştir:

11.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi:

Gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedirler.

11.2.2 Menkul kıymetler:

"Menkul Kıymetler" hesabı altında takip edilen kamu kesimi tahvil senet ve bonoları gibi menkul kıymetler iç verim oranı yöntemine göre değerlendirilmiştir.

11.2.3 Maddi duran varlıklar:

Maddi duran varlıklar binalar, yapılmakta olan yatırımlar, demirbaşlar ve taşıtlardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıklar maliyet bedelleri ve yeniden değerlendirme artışlarının toplamı üzerinden gösterilmekte olup binalar 50 yılda, amortisman tabii diğer kalemler ise beş yılda normal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilmektedirler. Ayrıca, Şirket, binalar için ekspertiz raporlarındaki değerler defter değerlerinden düşükse değer düşüklüğü karşılığı ayırarak, gayrimenkulün maliyetinden ve yeniden değerlendirme fonundan karşılıklı indirmektedir. SPK'nın Şirket'e göndermiş olduğu 8 Eylül 2000 tarih ve KYD/824 sayılı yazısına istinaden, Şirket satmak amacıyla elinde bulundurmadığı ancak kiraya vermiş olduğu gayrimenkulleri stoklar hesabından maddi duran varlıklar hesabına transfer etmiş ve amortisman hesaplamıştır.

11.2.4 Maddi olmayan duran varlıklar:

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri beş yılda normal itfa yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

11.2.5 İlişkili kuruluşlar:

Şirket'in ana ortağı olan T. Garanti Bankası AŞ ve bu bankanın dahil olduğu Doğuş Grubu Şirketleri ilişkili kuruluşlar olarak nitelendirilmektedirler.

11.2.6 Diğer bilanço kalemleri:

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmaktadırlar.

11.3 Muhasebe politikalarında önceki dönemlere göre yapılan değişiklikler ve bu değişikliklerin parasal etkileri:

Yoktur.

12 Tebliğin 1 no'lu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi:

1 Ocak 2004 tarihinden itibaren kıdem tazminat tavanı 1,485.4 milyon TL'na yükseltilmiştir.

13 Tebliğin 2 no'lu ekinde belirtilen şarta bağlı zararlar ile her türlü şarta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (işletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek hukuki ihtilafların mahiyetleri bu bölümde açıklanır):

Maslakdaki 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 ekspertiz raporunda Maslak projesinin rayiç değeri 45,611,000 milyon TL, yalnızca arsanın rayiç değeri 33,090,000 milyon TL olarak belirlenmiştir. Kayıtlarda 13,527,578 milyon TL maliyet değeri ile bulunan arsa portföy tablosunda ekspertiz raporunda belirtilen 45,611,000 milyon TL proje değeri ile gösterilmektedir.

14 İşletmenin gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri:

Yoktur.

15 Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek veya teminat tutarları:

Yoktur.

16 Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

31 Aralık 2003 tarihi itibariyle, duran varlıklar arasında yer alan gayrimenkuller üzerinde 4,782,131 milyon TL (2002: 5,272,900 milyon TL), taşıtlar ve demirbaşlar üzerinde sırasıyla 141,937 milyon TL ve 42,875 milyon TL (2002: 111,786 milyon TL) tutarında sigorta teminatı tesis edilmiştir.

17 Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı:

Yoktur.

18 Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı:

Yoktur.

19 Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar:

Bankalardaki mevduat üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

20 Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilmiş menkul kıymetlerin ve finansal duran varlıkların borsa rayiçlerine göre, borsa rayiçleri üzerinden gösterilmiş menkul kıymetlerin ve finansal duran varlıkların maliyet bedellerine göre değerlerini gösteren bilgi :

31 Aralık 2003 tarihi itibariyle bilançoda menkul kıymetler arasında 2,019,749 milyon TL nominal değerli ve 1,744,552 milyon TL iç verim oranına göre değerlendirilmiş hazine bonolarının borsa rayiçlerine göre değeri 1,743,535 milyon TL tutarındadır. Şirket'in başka herhangi bir menkul kıymeti ve finansal duran varlığı yoktur.

21 Menkul kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıklar tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar:

Yoktur.

22 Mali tablolardaki "diğer" ibaresini taşıyan hesap kalemlerinden dahil olduğu grubun toplam tutarının %20'sini veya bilanço aktif toplamının %5'ini aşan kalemlerin ad ve tutarları:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Devreden Katma Değer Vergisi	1,240,833	1,296,198
Diğer Dönen Varlıklar	<u>16,323</u>	<u>14,933</u>
	<u>1,257,156</u>	<u>1,311,131</u>

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

23 “Diğer Alacaklar” ile “Diğer Kısa veya Uzun Vadeli Borçlar” hesap kalemleri içinde bulunan ve bilanço aktif toplamının yüzde birini aşan, personelden alacaklar ile personele borçlar tutarlarının ayrı ayrı toplamları:

Yoktur.

24 Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılıkları tutarları ve bunların borçluları:

Yoktur.

25 Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılıkları tutarları:

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla diğer alacaklar için 1,136 milyon TL (2002: Yoktur) tutarında şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

26 İşletme ile dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisine sahip iştirakler ve bağlı ortaklıkların dökümü ile iştirakler ve bağlı ortaklıklar hesabında yer alan ortaklıkların isimleri ve iştirak oran ve tutarları:

Yoktur.

27 İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları:

Yoktur.

28 Taşınmazlar üzerinde sahip olunan aynı haklar ve bunların değerleri:

Yoktur.

29 Duran varlıklarda son üç yılda yapılan yeniden değerlendirme tutarları:

<u>Yıl</u>	<u>Sabit Kıymet</u>	<u>Birikmiş Amortisman</u>	<u>Değer</u>
2003	3,463,606	157,711	3,305,895
2002	4,632,555	242,836	4,389,719
2001	3,224,844	142,420	3,082,424

30 Yabancı paralarla temsil edilen ve kur garantisi olmayan alacak ve borçlar ile aktifte mevcut yabancı paraların ayrı ayrı tutarları ve milyon TL'na dönüştürülme kurları:

Yoktur.

31 Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı:

Yoktur.

32 Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

Yıl içinde çalışan aylıklı personel sayısı dokuz kişidir (2002: dokuz).

33 Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar:**33.1 İlişkili kuruluşlarla bakiyeler**

31 Aralık tarihleri itibariyle ilişkili kuruluşlarla olan bakiyeler aşağıda belirtilmiştir:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Bankalar:		
T. Garanti Bankası AŞ	17,047,163	12,402,029
Kamu kesimi tahvil, senet ve bonoları ile ilgili repo işlemleri:		
T. Garanti Bankası AŞ	-	22,102
Gelecek aylara ait giderler:		
Garanti Sigorta A.Ş.	12,262	14,933
General Otomotiv Pazarlama ve Ticaret AŞ	4,061	-

33.2 İlişkili kuruluşlarla olan işlemler

Şirket, portföyünde bulunan beş gayrimenkulden Taksim Binasını 31 Mayıs 2003 tarihine kadar NTV Haber Ajansı Reklam ve Ticaret AŞ'ne, bu tarihten sonra ise Türkiye Garanti Bankası AŞ'ne, Antalya 2000 Alışveriş Merkezi'ndeki gayrimenkullerin bir kısmını Türkiye Garanti Bankası AŞ ile Garanti Sigorta AŞ'ne, geri kalan gayrimenkullerin hepsini Türkiye Garanti Bankası AŞ'nin şubelerine kiralamış ve 31 Aralık 2003 tarihi itibariyle NTV Haber Ajansı Reklam ve Ticaret AŞ'den 63,500 milyon TL (2002: 120,000 milyon TL), Türkiye Garanti Bankası AŞ'den 847,559 milyon TL (2002: 915,999 milyon TL) ve Garanti Sigorta AŞ'den 4,626 milyon TL (2002: 4,611 milyon TL) olmak üzere ilişkili kuruluşlardan toplam 915,686 milyon TL (2002: 1,040,610 milyon TL), kira geliri elde etmiştir; bu tutar "Yurtiçi satışlar" kaleminde gösterilmektedir.

Şirket, 31 Aralık 2003 tarihi itibariyle Türkiye Garanti Bankası AŞ'nden repo işlemleri ile ilgili olarak 307 milyon TL, vadeli mevduatlarla ilgili olarak 4,627,278 milyon TL ve ilgili banka nezdinde tutulan hazine bonusu ve devlet tahvili alım satım işlemlerinden 3,484,679 milyon TL tutarında faiz geliri elde edilmiştir; bu tutarlar "faiz ve diğer temettü gelirleri" kaleminde gösterilmektedir.

Şirket, aktif varlıklarını sigorta ettirmek için Garanti Sigorta AŞ'ne toplam 16,963 milyon TL (2002: 32,292 milyon TL) sigorta primi ödemiş ve bu tutar "genel yönetim giderleri" kaleminde gösterilmiştir.

31 Aralık 2003 tarihi itibariyle, Türkiye Garanti Bankası AŞ'ndeki döviz tevdiat hesabı ile ilgili olarak 17,544 milyon TL ve 16,225 milyon TL tutarlarında kambiyo karı ve kambiyo zararı oluşmuştur; bu tutarlar sırasıyla "faaliyetlerle ilgili diğer olağan gelirler ve karlar" ve "diğer olağan gider ve zararlar" kalemlerinde gösterilmektedir.

Şirket 31 Aralık 2003 tarihi itibariyle taşıt araçlarının bakım ve servis işlemleri ile ilgili olarak General Otomotiv Pazarlama ve Ticaret AŞ'ne 2,449 milyon TL ödeme yapmıştır; bu tutar "genel yönetim giderleri" kaleminde gösterilmiştir.

Şirket gayrimenkullerle ilgili danışmanlık hizmeti için Doğu İnşaat ve Ticaret AŞ'ne 18,332 milyon TL ödeme yapmıştır ve bu tutar "genel yönetim giderleri" kaleminde gösterilmiştir.

GARANTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sayfa No: 8

Şirket 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla kira gideri, ofis aidat gideri ve çeşitli danışmanlık hizmetleri ile ilgili olarak Doğu Holding AŞ'ne sırasıyla 52,845 milyon TL, 114,462 milyon TL ve 69,647 milyon TL ödeme yapmıştır; bu tutarlar "genel yönetim giderleri" kaleminde gösterilmiştir.

33.3 Gayrimenkullerin ekspertiz değerleri

Şirket'in elinde bulunan gayrimenkullerin ekspertiz raporlarında belirtilen yabancı para tutarları ve bu raporların tarihleri itibarıyla Türk Lirası karşılıkları aşağıda belirtilmiştir:

Gayrimenkul Adı	2003			
	Ekspertiz Raporu Tarihi	A.B.D. Doları	Rayiç Değeri	Defter Değeri
Maslak Arsası	18 Kasım 2003	30,818,000	45,611,000	13,527,578
Antalya 2000				
Alışveriş Merkezi	13 Kasım 2003	3,300,000	4,888,500	6,948,852
Taksim Binası	13 Kasım 2003	2,460,000	3,650,000	4,518,625
Şişli Binası	13 Kasım 2003	1,415,000	2,100,000	2,101,998
Levent Binası	13 Kasım 2003	850,000	1,420,000	1,352,240
Etiler Binası	19 Aralık 2003	2,460,000	3,530,000	3,488,653
		<u>41,303,000</u>	<u>61,199,500</u>	<u>31,937,946</u>

Gayrimenkul Adı	2002			
	Ekspertiz Raporu Tarihi	A.B.D. Doları	Rayiç Değeri	Defter Değeri
Maslak Arsası	25 Aralık 2002	27,175,000	45,655,000	13,500,000
Antalya 2000				
Alışveriş Merkezi	25 Ekim 2002	2,643,000	4,440,000	5,443,948
Taksim Binası	30 Ekim 2002	2,310,000	3,875,000	3,531,936
Şişli Binası	30 Ekim 2002	1,250,000	2,100,000	1,643,057
Levent Binası	30 Ekim 2002	850,000	1,420,000	1,056,965
		<u>34,228,000</u>	<u>57,490,000</u>	<u>25,175,906</u>

Şirket'in kayıtlarında 6,948,852 milyon TL defter değeri ile gösterilen Antalya 2000 Alışveriş Merkezi, 4,518,625 milyon TL defter değeri ile gösterilen Taksim Binası ve 2,101,998 milyon TL defter değeri ile gösterilen Şişli Binası için 13 Kasım 2003 tarihli ekspertiz raporlarında belirtilen değerleri sırasıyla 4,488,500 milyon TL, 3,650,000 milyon TL ve 2,100,000 milyon TL tutarlarındadır. Söz konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak sırasıyla 2,060,352 milyon TL, 868,625 ve 1,998 milyon TL tutarlarında değer düşüklüğü karşılıkları ilgili gayrimenkullerin maliyetlerinden ve yeniden değerlendirme değer artışı hesaplarından indirilmek suretiyle ilişikteki mali tablolara yansıtılmıştır.

34 Dönemin vergi karşılıkları:

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

35 Aracılık yüklenim sözleşmelerinin konusunu oluşturan menkul kıymetlerin toplam nominal tutarları:

Yoktur.

36 Saklama ve anapara gelirlerinin tahsili amacıyla emanet olarak bırakılan menkul kıymet ve kuponların toplam nominal tutarları:

Yoktur.

37 Portföyde bulunan menkul kıymetlerin toplam nominal tutarı:

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla portföyde bulunan ve T. Garanti Bankası AŞ'nin aracılığıyla satın alınan menkul kıymetlerin toplam nominal tutarı 2,018,500 milyon TL'dir (2002: 3,218,500 milyon TL). Bu kıymetler IMKB'de belirlenen fiyatlar üzerinden alınan hazine bonolarından oluşmaktadır.

**31 Aralık 2003 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Gelir Tablosu Dipnotları**

(Birim : Aksi belirtilmedikçe Milyon Türk Lirası)

1 Dönemin tüm amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları:

Haklar ile ilgili itfa ve tükenme payı 758 milyon TL (2002: yoktur) ve maddi duran varlıklarla ilgili amortisman gideri de 167,328 milyon TL'dır (2002: 108,984 milyon TL). Şirket, 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla kira geliri elde ettiği binalarına ilişkin 152,953 milyon TL (2002: 81,757 milyon TL) tutarındaki amortisman giderini satışların maliyeti olarak göstermiştir.

2 Dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

Dönemin kıdem tazminatı karşılık gideri 15,077 milyon TL'dır (2002: 7,883 milyon TL). Şüpheli diğer alacaklar için ise 1,136 milyon TL (2002: yoktur.) tutarında karşılık ayrılmıştır.

3 Dönemin tüm finansman giderleri:

Yoktur.

4 Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir):

Yoktur.

5 Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir):

Yoktur.

6 Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir):

Bilanço dipnotu 33.2'de açıklanmıştır.

7 Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı:

Cari dönemde üst yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 198,755 milyon TL'dır (2002: 133,493 milyon TL).

8 Amortisman ve itfa hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman ve itfa giderlerinde meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-):

Amortisman ve itfa hesaplama yöntemleri 11 numaralı bilanço dipnotunda açıklanmıştır. Bu yöntemlerde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

9 Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

Yoktur.

10 Varsa, tamamen veya kısmen fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

Yoktur.

11 Satışlar kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamalarının brüt satışların yüzde yirmisini aşması halinde bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarlar:

Yoktur.

12 İşletmenin, varsa, satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

13 Önceki döneme ilişkin gelir ve karlar ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarlarını ve kaynaklarını gösteren açıklayıcı not:

Yoktur.

14 Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için ayrı ayrı gösterilmek koşuluyla hisse başına kar ve kar payı oranları (kısaltılmamış tam TL olarak):

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Bin Türk Lirası nominal bedelli hisse başına kar/(zarar):	326.7 TL	325.8 TL
Hisse başına kar/(zarar) payı oranı	: % 32.67	% 32.58
Hisse başına dağıtılacak kar payı oranı	: --	--

15 Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarındaki değişimler:

Yoktur.

16 Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler:

Yoktur.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

31 Aralık 2003 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunu incelemiş bulunuyoruz. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Türkiye'de genel kabul görmüş denetim ilke, esas ve standartlarına uygun olarak yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermektedir.

Görüşümüze göre, söz konusu mali tablolar, Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2003 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonuçlarını, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan ve bir önceki hesap dönemi ile tutarlı bir şekilde uygulanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri XI No 1 sayılı tebliğinde belirlenmiş muhasebe ilkelerine uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü şartlandırmadan aşağıdaki hususa dikkati çekmek isteriz;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i ve Seri: XI No: 21 sayılı "Sermaye Piyasasındaki Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i 28 Kasım 2001 tarihli ve 24597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve 1 Ocak 2003 tarihinden sonra sona eren ilk yıllık mali tablolar olan 31 Aralık 2003 tarihli mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Haziran 2003 tarihli ve 363 sayılı yazısı uyarınca Seri: XI No: 20 ve No: 21'e göre mali tablolarını hazırlayan şirketlerin ayrıca Seri: XI No: 1 sayılı tebliğe göre de mali tablolarını düzenlemesi ve yayımlaması gerekmektedir. İlişkide sunulan mali tablolar söz konusu yazıya istinaden hazırlanmış ve denetlenmiştir. 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla, Şirket'in Seri: XI, No: 21 sayılı tebliğ kapsamında bağlı ortaklığı ve/veya iştiraki bulunmadığından, sözkonusu tebliğe göre konsolide mali tablolar düzenlemeyecektir. Ancak, Şirket'in, Seri: XI No: 20 sayılı tebliğe göre düzenlenecek konsolide olmayan enflasyona göre düzenlenmiş mali tabloları bağımsız denetimden geçirilmiş olarak ayrıca yayımlanacaktır.

İstanbul,
22 Ocak 2004

CEVDET SUNER DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Ömer Cevdet Suner
Sorumlu Ortak, Başdenetçi