

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

**(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 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.

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 kesin tescil ile ilgili işlemler devam etmektedir.

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, 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, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayımlanan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na (UFRS) uygun olarak hazırlanmıştır.

(b) Mali tabloların hazırlanış şekli

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 29.11.2004-03.12.2004 tarihli haftalık bülteninde; 2005 yılı içerisinde kamuya açıklanacak olan 31 Aralık 2004 tarihinde sona eren döneme ilişkin mali tabloların, karşılaştırma amacıyla kullanılacak olan bir önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere, Yeni Türk Lirası (YTL) cinsinden kamuya açıklanması gerektiği duyurulmuştur.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

SPK'nın yukarıdaki duyurusu da dikkate alınarak ilişikteki konsolide mali tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak, Yeni Türk Lirası olarak hazırlanmış olup, 29 nolu Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (UMS 29) "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" uyarınca enflasyon düzeltmelerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2004 tarihindeki cari satınalma gücü cinsinden düzeltilmiştir.

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

(c) Yüksek enflasyonlu ekonomilerde raporlama

Grup'un konsolide mali tabloları, UMS 29 uyarınca, 31 Aralık 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 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. 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi (TEFE) baz alındığında Türkiye'de üç yıllık kümülatif enflasyon oranı %70 olarak gerçekleşmiş ve UMS 29'un %100 kriterine ulaşmamıştır. Bununla birlikte UMS 29'un uygulanmasını gerektiren diğer kriterlerden, halkın tasarruflarını yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emareleri mevcut bulunmaktadır. Sonuç olarak, Grup'un konsolide mali tabloları UMS 29 uyarınca, 31 Aralık 2004 tarihindeki cari satınalma gücündeki değişmelerin etkilerini yansıtacak şekilde düzeltilmiştir.

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, aşağıda belirtilen endeksler ve katsayılar konsolide mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesinde kullanılmıştır:

<u>Tarih</u>	<u>Endeks</u>	<u>Çevirme Endeksi</u>
31 Aralık 2003	7,382.1	1.138
31 Aralık 2004	8,403.8	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

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

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 varlıkların ve borçların düzeltilmiş tutarları üzerinden hesaplanmışlardır.
- Grup'un 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, 31 Aralık 2004 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.

(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 YTL'ye çevrilmiştir. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak YTL'ye çevrilmiştir. Bu işlemler sonucunda oluşan kur farkları dönem karının belirlenmesinde hesaba alınmıştır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan YTL'ye çevrilmekte ve UMS 29'a göre bilanço günündeki enflasyon etkisi gözönüne alınarak düzeltilmektedir.

(i) Kurumlar vergisi

Şirket ve Ortak Girişim'in kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. GKY ise Romanya'da geçerli vergi kanunlarına tabidir. GKY faaliyetlerine Aralık 2004'te başladığı için döneme ilişkin vergi oluşmamıştır.

(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 (r)) mali tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinde kalıcı bir düşüş varsa, yeniden değerlendirilmiş tutar, bu düşüşü yansıtacak kadar azaltılır. Bu değer düşüklükleri tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller için için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

(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 tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmıştır. Şirket'in kullandığı amortisman oranı %20'dir.

(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) Alım-satım amaçlı gayrimenkuller

Alım-satım amaçlı gayrimenkuller, 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.

(n) Diğer dönen varlıklar

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

(o) 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.

Önemli muhasebe ilkeleri (devamı)

(p) 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.

(r) 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 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.

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

(s) Nakit ve benzeri değerler

Nakit ve benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir.

(t) Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar maliyet değerlerinden gösterilmektedir.

(u) 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, 31 Aralık 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.

31 Aralık 2004' te kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	<u>2004</u>
İskonto oranı	16 %
Beklenen maaş/limit artış oranı	10 %
Tahmin edilen emeklilik devir hızı	6 %

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. 31 Aralık 2004 ve 31 Aralık 2003 tarihleri itibari ile, tavan miktarları sırasıyla 1,575 YTL ve 1,582 YTL'dir. Yükümlülük herhangi bir fon hesabında tahsis edilmemiştir, bağlı bir zorunluluk yoktur.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtmak üzere)
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Konsolide mali tablolara ilişkin dipnotlar

Notun tanımı	Sayfa
1 Genel yönetim giderleri	10
2 Net finansman gelirleri	10
3 Diğer gelirler/(giderler), net	10
4 Maddi duran varlıklar, net	11
5 Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	11-12
6 Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	12
7 Alım-satım amaçlı gayrimenkuller	12-13
8 Diğer dönen varlıklar	13
9 Menkul kıymetler	13
10 Nakit ve nakit benzeri değerler	13
11 Sermaye ve yedekler	14
12 Hisse başına kar	14
13 Kıdem tazminatı karşılığı	15
14 Uzun vadeli borç ve gider karşılıkları	15
15 İlişkili taraflar	15-16
16 Taahhütler ve şarta bağlı yükümlülükler	16
17 Risk yönetimi açıklamaları	17-18

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

1 Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2004 tarihinde sona eren oniki aylık hesap döneminde, genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Personel giderleri	772,872
Sermaye artış giderleri	305,408
Danışmanlık giderleri	154,654
Bina giderleri	144,998
Vergi, resim ve harçlar	102,975
Amortisman giderleri	80,631
İMKB giderleri	61,091
Kira giderleri	56,795
Temsil ağırlama giderleri	45,759
Diğerleri	227,575
Toplam	1,952,758

2 Net finansman gelirleri

31 Aralık 2004 tarihinde sona eren oniki aylık hesap döneminde net finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

Mevduatlardan alınan faiz gelirleri	2,241,769
Menkul kıymet satış gelirleri	2,933,824
Kur farkı gideri, net	(278,735)
Komisyon gideri	(70,436)
Toplam	4,826,422

3 Diğer gelirler/(giderler), net

31 Aralık 2004 tarihinde sona eren oniki aylık hesap döneminde, diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

KDV iskontosunun geri çevrilmesi	607,483
Diğer	23,619
Toplam	631,102

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

4 Maddi duran varlıklar, net

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2004	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2004
Nakil vasıtaları	117,567	--	--	117,567
Demirbaşlar	57,371	65,930	--	123,301
Özel maliyetler	17,913	258,168	--	276,081
	192,851	324,098	--	516,949

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2004	Cari yıl amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2004
Nakil vasıtaları	(3,591)	(23,397)	--	(26,988)
Demirbaşlar	(39,485)	(14,364)	--	(53,849)
Özel maliyetler	(13,442)	(25,759)	--	(39,201)
	(56,518)	(63,520)	--	(120,038)
Maddi Duran Varlıklar, net	136,333			396,911

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 160,521 YTL' dir. (2003: 210,390 YTL).

5 Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net

31 Aralık 2004 ve 2003 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2004	2003
1 Ocak	24,921,382	20,868,842
Girişler	6,874	4,052,540
Birikmiş amortismanlar	(2,388,235)	(1,887,954)
Değer düşüklüğü öncesi, net	22,540,021	23,033,428
Değer düşüklüğü	(4,490,021)	(4,614,472)
Değer düşüklüğü parasal etkisi	--	(638,649)
Değer düşüklüğü sonrası, net	18,050,000	17,780,307

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 4,062,537 YTL' dir. (2003: 5,503,319 YTL).

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

31 Aralık 2004			
Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri	Maliyet Değeri, net
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 Kasım 2004	3,950,000	3,971,269
		<u>18,050,000</u>	<u>22,540,021</u>

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

5 Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net (devamı)

31 Aralık 2003			
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, net</u>
Antalya 2000			
Alışveriş Merkezi	13 Kasım 2003	5,565,078	8,053,093
Taksim Binası	13 Kasım 2003	4,155,168	6,193,141
Şişli Binası	13 Kasım 2003	2,390,647	2,880,958
Levent Binası	13 Kasım 2003	1,616,532	1,853,355
Etiler Binası	19 Aralık 2003	4,052,882	4,052,881
		<u>17,780,307</u>	<u>23,033,428</u>

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle yapılan ekspertiz değerlerine göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller için, 4,490,021 YTL (31 Aralık 2003:4,614,472 YTL) değer düşüklüğü oluşmuştur. 31 Aralık 2003 ile karşılaştırıldığında 124,451 YTL tutarında değer artışı oluşmuş ve oluşan bu tutar gelir tablosuna yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı olarak yansıtılmıştır..

6 Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak 2004</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Değer düşüş karşılığı</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
Yapılmakta olan yatırımlar	43,238,510	101,541	326,576	(984,627)	42,682,000
Verilen avanslar	326,576	1,119,270	(326,576)	--	1,119,270
Toplam	43,565,086	1,220,811	--	(984,627)	43,801,270

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. Bu durumu dikkate alınarak yaptırılan ekspertiz raporunda Maslak projesinin rayiç değeri 42,682,000 YTL, yalnızca arsanın rayiç değeri 33,090,000 YTL olarak belirlenmiştir.

7 Alım-satım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle Alım-satım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Konut Projesi-Ortak Girişim (Evidea projesi)</u>	
Ana Konut Danışmanlık AŞ'ye ödenen arsa payı (a)	1,779,006
31 Aralık 2004 tarihine kadar katılan proje maliyet	1,973,256
	<u>3,752,262</u>
<u>Konut Projesi-GKY</u>	
Arsa maliyeti	2,785,870
Toplam	<u>6,538,132</u>

(a) Evidea projesi kapsamında üzerinde proje geliştirilen arsa Ana Konut Danışmanlık AŞ'ye aittir. Ana Konut Danışmanlık AŞ ile yapılan anlaşmaya göre Ortak Girişim sattığı her konutun satış tutarının m2'si 850 ABD Doları'na kadar olan kısmı için satış bedelinin %17'si, m2'si 850 ABD Dolar'dan yüksek olan kısım içinse satış bedelinin %50'si tutarında arsa bedeli ödeyecektir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait

Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde)

Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

7 Alım-satım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Konut projesi-Ortak Girişim: İstanbul Ümraniye'de 34,022 m2 arsa üzerine Konut ve Sosyal ve Ticari Tesisler inşaa edilmesi planlanmaktadır. Proje 3 fazda gerçekleştirilecek olup I.fazda Temmuz 2006'ya kadar 195 daire, otopark, sosyal tesis ve havuz; II.fazda 2006 sonuna kadar 85 daire ve III.fazda Ekim, 2007'ye kadar 182 daire tamamlanması planlanmaktadır.

Konut projesi-GKY: Romanya Bükreş'teki 30,000 m2'lik arsa üzerinde konut projesi planlanmaktadır. Bu konut projesi ile ilgili olarak yapılacak fizibilite çalışmalarında beklenen karlılığı hedef değerlerin altında gerçekleşmesi durumunda yatırımın ertelenmesi yada arsanın geliştirilmiş konsept projesiyle birlikte likidite edilmesi düşünülmektedir.

8 Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2004 ve 2003 tarihleri itibariyle, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2004	2003
Devreden katma değer vergisi (a)	1,456,495	631,320
Diğer	15,109	21,967
	1,471,604	653,287

(a) Devreden katma değer vergisinin 1,168,129 YTL'si 21 Aralık 2000 tarihinde satın alınan İstanbul Maslak'taki arsanın alışından ve. 288,366 YTL'lik kısmı ise Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yaptığı giderlerden kaynaklanmaktadır.

9 Menkul kıymetler

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

	2004			2003
	Nominal değeri	Defter değeri	Faiz Defter aralığı	değeri
Alım-satım amaçlı tutulan menkul kıymetler:				
Hazine bonoları	4,000,000	3,578,660	%18.68-20.75	--
Devlet tahvilleri	13,500,000	12,653,540	%20.74-20.86	1,986,002
	17,500,000	16,232,200		1,986,002

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle Şirket'in elinde bulunan menkul kıymetlerin tamamı alım-satım amaçlı tutulan menkul kıymetlerdir. Menkul kıymetlerin tamamı rayiç değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

10 Nakit ve nakit benzeri değerler

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

	2004	2003
Bankalar - vadeli	5,605,719	19,406,108
Bankalar - vadesiz	298,021	424
Kasa	394	1,059
	5,904,134	19,407,591

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle bankalardaki mevduat 5,607,730 YTL, 8,712 ABD Doları ve 155,637 Euro'dan oluşmaktadır. Vadeli mevduatların vadeleri 1 ay ile 3 ay arasında olup, faiz oranları %20 ile %23.5 aralığındadır.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtmak üzere
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

11 Sermaye ve yedekler

Şirket'in özsermaye değişim tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>Sermaye</u>	<u>Emisyon Primi</u>	<u>Birikmiş karlar</u>	<u>Toplam</u>
31 Aralık 2003 bakiyeleri	70,538,490	1,419,604	11,407,443	83,365,537
Emisyon priminden sermaye transfer	1,419,604	(1,419,604)	--	--
Cari dönem karı	--	--	403,309	403,309
31 Aralık 2004 bakiyeleri	71,958,094	--	11,810,752	83,768,846

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

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0.1 Yeni Kuruş nominal değerinde 73.800.000 bin adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29 Temmuz 2004 tarihli ve GYO 36/889 nolu kararı ile nominal sermayesini 23,250,000 YTL'den 73,800,000 YTL'ye çıkartmıştır. Arttırılan 50,550,000 YTL'nin, 395,369 YTL tutarındaki kısmı emisyon priminden ve 50,154,631 YTL tutarındaki kısmı ise 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Seri XI No 20 sayılı tebliğe göre oluşan özsermaye kalemlerinin enflasyon düzeltilmesi farklarından ve geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır.

Şirket ortakları tarafından yapılan toplam sermaye artırımları UMS 29 uyarınca enflasyonun etkisini yansıtmak üzere düzeltilmiş olduğunda, Şirket'in sermayesi 71,958,094 YTL'ye ulaşmaktadır.

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.

12 Hisse başına kar

Hisse başına kar miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla hisse başına kar hesaplaması aşağıdaki gibidir:

Net dönem karı	403,309
<i>Adi hisselerin ortalama sayıları (birim- bin adet):</i>	
Adi hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	44.312.500
Hisse başına kar (kısaltılmamış tam Yeni Kuruş olarak)	0.0009

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

13 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, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, azami 1,575 YTL (2003: 1,582 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 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. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için maksimum yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir. Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emekliliği dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki mali tablolarda yansıtılmıştır. Aşağıdaki yükümlülük gerçekçi varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır:

Cari dönem içinde kıdem tazminatı karşılığı hesabındaki hareket aşağıdaki gibidir:

	<u>Bakiye</u>
Dönem başı-1 Ocak 2004	40,752
Dönem başı bakiyesinin içindeki enflasyon etkisi	(4,954)
Dönem içinde ödenen	(11,438)
İskonto oranındaki değişikliğin etkisi	(14,157)
Dönem içindeki artış	9,522
Dönem sonu-31 Aralık 2004	19,725

14 Uzun Vadeli borç ve gider karşılıkları

31 Aralık 2004 itibarıyla, Grup'un uzun vadeli borç ve gider karşılıklarının tamamı, Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların satışlarına istinaden alınan avanslardan oluşmaktadır.

15 İlişkili taraflar

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

31 Aralık 2004 ve 2003 itibarıyla, Şirketin ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<i>Nakit ve nakit benzeri değerler</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	5,625,154	19,406,530
Garanti Bank International Romanya	278,587	--
<i>Diğer dönen varlıklar</i>		
Garanti Sigorta AŞ	3,332	13,958
Türkiye Garanti Bankası AŞ	3,161	4,623

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

15 İlişkili taraflar (devamı)

<i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Doğuş Yapı Sanayi AŞ	1,065,588	--
<i>Alım-satım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Anakonut Danışmanlık AŞ	1,779,006	
<i>Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları</i>		
Doğuş Holding AŞ	26,068	--
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret A.Ş.	5,046	
Doğuş Yapı Sanayi AŞ	3,032	--

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2004 tarihi itibariyle, Şirket ilişkili taraflarla yaptığı işlemler neticesinde muhtelif gelirler elde etmiş ve muhtelif giderler ödemiştir. Bu işlemler aşağıda özetlendiği gibidir:

2004

<i>Repo ve vadeli mevduat faizi</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	2,195,654	
<i>Menkul kıymet satış karları</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	2,933,824	
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ	786,548	
Garanti Sigorta AŞ	4,594	
<i>Kira giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	57,201	
<i>Sigorta giderleri</i>		
Garanti Sigorta AŞ	19,040	
<i>Danışmanlık giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	59,271	
<i>Hizmet giderleri</i>		
Doğuş İnşaat AŞ	8,891	
Garanti Bilişim Teknolojisi ve Ticaret AŞ	3,294	
<i>Bina, ofis aidat ve telefon giderleri</i>		
Doğuş Holding AŞ	158,593	

16 Taahhütler ve şarta bağlı yükümlülükler

- 16.1** Ortak Girişim, Evidea projesi kapsamında anlaşmaya vardığı Doğuş Yapı-Koray İnşaat Adi Ortaklığı ile %13.5 brüt kar payı uygulamasında mutabık kalmışlardır. Ayrıca bu sözleşmeye istinaden Ortak Girişim, bu firmaya götürü genel gider payı olarak 3,500,000 ABD Doları ödeyecektir. 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle bu tutarın 223,584 ABD Doları tutarındaki kısmı firmaya götürü genel gider payı olarak ödenmiştir.
- 16.2** Evidea projesi kapsamında yapımına başlanan konutların Ekim 2004 tarihi itibariyle satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle yapılan satışların 2,298,814 YTL tutarındaki kısmı için müşterilerden senet alınmıştır. Bu senetler nazım hesaplarda izlenmektedir.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

17 Risk yönetimi açıklamaları

Faiz oranı riski

Grup'un faize duyarlı yükümlülükleri bulunmamaktadır. Grup sahip olduğu nakiti günün koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

Kredi riski

Grup, kira alacakları ve konut satışlarından dolayı karşı tarafın anlaşma şartlarını yerine getirememesi riskini taşımaktadır. Bu riskler karşı taraftan teminat alınmak suretiyle yönetilmektedir.

Rayiç değer

Elde tutulan menkul kıymetler piyasada oluşan fiyatlar ile takip edilmektedir. Grup, elinde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkuller için yılda bir kez expertiz değerlemesi yaptırmaktadır. Bu expertiz değerlerine göre gerekli değer düşüş karşılıkları yansıtılmaktadır.

Kur riski

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

31 Aralık 2004 ve 2003 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal aktif kalemleri aşağıdaki vade yapısı tablosunda sunulmuştur.

Likidite riski

Grup sahip olduğu likit varlıklar nedeniyle likidite riskine maruz kalmamaktadır.

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

	31 Aralık 2004					
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay Arası	1 yıldan fazla	Toplam
PARASAL VARLIKLAR						
Menkul kıymetler	--	2,116,972	8,720,768	3,612,120	1,782,340	16,232,200
Diğer dönen varlıklar	15,209	--	--	--	1,456,495	1,471,704
Nakit ve nakit benzeri değerler	528,070	5,080,054	--	--	--	5,608,124
Toplam Türk Lirası varlıklar	543,279	7,197,026	8,720,768	3,612,120	3,238,835	23,312,028
Nakit ve nakit benzeri değerler	296,010	--	--	--	--	296,010
Toplam yabancı para varlıklar	296,010	--	--	--	--	296,010
Toplam parasal varlıklar	839,289	7,197,026	8,720,768	3,612,120	3,238,835	23,608,038
PARASAL BORÇLAR						
Kıdem tazminatı karşılığı	--	--	--	--	19,725	19,725
Diğer dönen borçlar	--	452,478	--	--	8,229,098	8,681,576
Toplam Türk Lirası borçlar	--	452,478	--	--	8,248,823	8,701,301
Toplam yabancı para borçlar	--	--	--	--	--	--
Toplam parasal borçlar	--	452,478	--	--	8,248,823	8,701,301

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

17 Risk yönetimi açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2003					
PARASAL VARLIKLAR						
Menkul kıymetler	22,068	--	--	1,963,934	--	1,986,002
Diğer dönen varlıklar	36,717	28,183	40,201	73,728	474,458	653,287
		11,439,87				
Nakit ve nakit benzeri değerler	7,967,712	9	--	--	--	19,407,591
		11,468,06				
Toplam Türk Lirası varlıklar	8,026,497	2	40,201	2,037,662	474,458	22,046,880
Nakit ve nakit benzeri değerler	--	--	--	--	--	--
Toplam yabancı para varlıklar	--	--	--	--	--	--
		11,468,06				
Toplam parasal varlıklar	8,026,497	2	40,201	2,037,662	474,458	22,046,880
PARASAL BORÇLAR						
Kıdem tazminatı karşılığı	--	11,452	--	--	29,300	40,752
Diğer dönen borçlar	126,553	--	--	--	--	126,553
Toplam Türk Lirası borçlar	126,553	11,452	--	--	29,300	167,305
Toplam yabancı para borçlar	--	--	--	--	--	--
Toplam parasal borçlar	126,553	11,452	--	--	29,300	167,305

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri
31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Bağımsız Denetim Raporu

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimleri'nin ("Grup") 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosunu ve bu tarihte sona eren 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, denetim çalışmalarımız sonucunda bu konsolide mali tablolar üzerinde görüş beyan etmektir.

Denetim çalışmamızı Uluslararası Denetim Standartları'na göre gerçekleştirdik. Bu standartlar mali tabloların önemli derecede bir hatayı içerip içermediği hakkında makul bir kanıt elde edilmesi amacıyla denetim çalışmalarımızın planlanmasını ve gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Bir denetim çalışması, mali tablolardaki ve onları tamamlayan açıklayıcı notlardaki tutarlar hakkında test esasına göre kanıtlar elde edilmesi sürecini içermektedir. Bir denetim çalışması, mali tabloların bir bütün olarak değerlendirilmesi yanında yönetim tarafından uygulanan muhasebe ilkelerinin ve yapılan önemli tahminlerin ve varsayımların da gözden geçirilmesini kapsamaktadır. Denetim çalışmamızın söz konusu mali tablolar üzerinde bir görüş belirtmemiz için gerekli esasları oluşturduğuna inanmaktayız.

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 31 Aralık 2003 tarihinde sona eren hesap dönemine ait mali tablolar ile karşılaştırmalı olarak verilememiştir. Karşılaştırmalı mali tabloların düzenlenmesi 1 numaralı Uluslararası Muhasebe Standart'ına göre gereklilik arz etmektedir.

Görüşümüze göre bir önceki paragrafta belirtilen karşılaştırmalı gelir ve nakit akım tablolarının verilmemesinin haricinde, ilişikteki konsolide mali tablolar, Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimleri'nin 31 Aralık 2004 tarihindeki mali durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait faaliyet sonucunu ve nakit akımlarını, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2004 Hesap Dönemine Ait

Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Birim: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtmak şekilde)

Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

15 Kasım 2003 tarih ve 25290 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkındaki Tebliğ (Seri: XI, No: 25)" 01 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 Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki 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 denetimden geçmiş mali tablolar olarak kabul edilmektedir.

İstanbul,

22 Şubat 2005

Cevdet Suner Denetim ve Yeminli
Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ömer Cevdet Suner
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**31 Aralık 2004 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço***(Para birimi: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde**Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

	<u>Notlar</u>	<u>31 Aralık 2004</u>
<u>Varlıklar</u>		
Maddi duran varlıklar, net	4	396.911
Maddi olmayan duran varlıklar, net		72.714
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	5	18.050.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	6	43.801.270
Diğer duran varlıklar		3.180
Duran varlıklar toplamı		62.324.075
Alım satım amaçlı gayrimenkuller	7	6.538.132
Diğer dönen varlıklar	8	1.471.604
Menkul kıymetler	9	16.232.200
Nakit ve nakit benzeri değerler	10	5.904.134
Toplam dönen varlıklar		30.146.070
Toplam varlıklar		92.470.145
<u>Özsermaye</u>		
Sermaye		71.958.094
Emisyon primi		-
Birikmiş karlar		11.810.752
Toplam sermaye ve yedekler	11	83.768.846
<u>Borçlar</u>		
Kıdem tazminatı karşılığı	13	19.725
Uzun vadeli borçlar ve gider karşılıkları	14	8.229.098
Toplam uzun vadeli borçlar		8.248.823
Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları		452.476
Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları		452.476
Toplam borçlar ve özsermaye		92.470.145
Taahhütler ve şarta bağlı yükümlülükler	16	

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri**31 Aralık 2004 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait****Konsolide Gelir Tablosu***(Para birimi: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde**Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

31 Aralık 2004
tarihinde sona eren
12 aylık dönem

	<i>Notlar</i>	
Kira gelirleri		938.963
Satılan hizmet maliyeti		(585.854)
Net kira gelirleri		353.109
		124.451
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	5	(984.627)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüş karşılığı	6	(1.952.758)
Genel yönetim giderleri	1	(526.962)
Satış Pazarlama Giderleri		631.102
Diğer gelirler/(giderler),net	3	(2.355.685)
Net finansman geliri öncesi net faaliyet zararı		4.826.422
Net finansman gelirleri	2	2.470.737
Net parasal pozisyon zararı öncesi kar		(2.067.428)
Net parasal pozisyon zararı		403.309
Net dönem karı		0,0009
Hisse başına kar (Tam Yeni Kuruş)	12	
Herbiri 0.1 Yeni Kuruş nominal değerindeki hisselerin ağırlıklı ortalama adedi		44.312.500.000

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimleri

31 Aralık 2004 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Nakit Akım Tablosu

(Para birimi: YTL olarak UMS 29 uyarınca ve enflasyon etkilerini yansıtmayacak şekilde
Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları

Dönem karı		403.309
Nakit çıkışı gerektirmeyen gelir tablosu kalemleri:		
Amortisman ve itfa payları	4 ve 5	580.912
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	5	(124.451)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüş karşılığı	6	984.627
<i>Kıdem tazminatı karşılığındaki değişim</i>	13	(9.522)
<i>İndirilecek KDV'nin reeskontu</i>	3	(607.483)
Menkul kıymet değerleme kazancı		(1.694.244)
<i>Yukarıdaki kalemlerin parasal kar/(zarar) etkileri</i>		(650.154)
<i>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler</i>		
Alım satım amaçlı gayrimenkuller	7	(6.538.132)
Diğer dönen varlıklar		(210.834)
Kısa vadeli borçlar ve gider karşılıkları	15	325.923
Uzun vadeli borçlar ve gider karşılıkları	14	8.229.098
Faaliyetlerden sağlanan net nakit girişi		689.049
Finansman faaliyetlerden sağlanan/(dolayı) net nakit girişi/(çıkışı)		-
Yatırım faaliyetleri:		
Maddi duran varlık alımları	4	(324.098)
Maddi olmayan duran varlık alımları		(85.652)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	5	(6.874)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	(1.220.811)
Menkul kıymetler		(12.551.954)
Diğer duran varlıklardaki artışlar		(3.117)
Yatırım faaliyetlerinden dolayı net nakit çıkışı		(14.192.506)
Dönem içinde net nakit azalışı		(13.503.457)
1 Ocak 2004 itibarıyla nakit ve nakit benzerleri		19.407.591
31 Aralık 2004 itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	10	5.904.134

31 Aralık 2003

136.333
4.173
17.780.307
43.565.086
63
<hr/>
61.485.962

-
653.287
1.986.002
19.407.591
<hr/>
22.046.880
<hr/>
83.532.842
<hr/>

70.538.490
1.419.604
11.407.443
<hr/>
83.365.537

40.752
-
<hr/>
40.752

126.553
126.553
<hr/>
83.532.842
<hr/>

31 Aralık 2004 tarihinde
sona eren 3 aylık dönem

187.270
(155.394)

31.876

1.750.732
(984.627)
(558.839)
(526.962)
(1.534.788)

(1.822.608)

2.848.066

1.025.458

(659.098)

366.360

0,0008

44.312.500.000

