**YAPI KREDİ KORAY**

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARİYLE**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

**İÇİNDEKİLER SAYFA**

**KONSOLİDE BİLANÇOLAR 1-2**

**KONSOLİDE GELİR TABLOLARI 3**

**KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.............................................................................. 4**

**KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI 5**

**KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU 6**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR (DİPNOTLAR) 7-48**

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 7

NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7-18

NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 19

NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR 19

NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR 19

NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 20

NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR VE FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER 21

NOT 8 STOKLAR 21-24

NOT 9 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR 25

NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 25-26

NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR 26-27

NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 28

NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 29-31

NOT 14 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 31-32

NOT 15 ÖZKAYNAKLAR 32-34

NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ 34-35

NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 35

NOT 18 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ) 36

NOT 19 FİNANSAL GELİRLER 36

NOT 20 FİNANSAL GİDERLER 37

NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 37-39

NOT 22 HİSSE BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ 39

NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 40-41

NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 42-47

NOT 25 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 47

NOT 26 KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI-FAALİYETLERDE

KULLANILAN NAKİT 47

NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK,

YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ

OLAN DİĞER HUSUSLAR 48

***Bağımsız denetimden*** ***Bağımsız denetimden***

**Dipnot *geçmemiş geçmiş***

**Referansı 30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

**VARLIKLAR**

**Dönen Varlıklar** **100.019.840**  **121.069.356**

Nakit ve Nakit Benzerleri 3 683.797 7.447.583

Finansal Yatırımlar 4 - -

Ticari Alacaklar

- Diğer Ticari Alacaklar 6 3.634.016 1.932.375

- İlişkili Taraflardan Alacaklar 23 1.027.559 998.522

Diğer Alacaklar 7 11.837.332 17.180.749

Stoklar 8 64.438.674 65.914.470

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar 9 16.500.000 22.899.146

Diğer Dönen Varlıklar 14 1.898.462 4.696.511

**Duran Varlıklar 4.397.282 30.468.435**

Diğer Alacaklar 7 25.669 26.002

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 10 2.091.000 27.209.500

Maddi Duran Varlıklar 11 2.210.779 3.199.854

Maddi Olmayan Duran Varlıklar 12 20.682 -

Ertelenmiş Vergi Varlığı 21 20.689 1.668

Diğer Duran Varlıklar 28.463 31.411

**TOPLAM VARLIKLAR** **104.417.122 151.537.791**

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

***Bağımsız denetimden Bağımsız denetimden***

**Dipnot *geçmemiş geçmiş***

**Referansı 30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

**KAYNAKLAR**

**Kısa Vadeli Yükümlülükler 22.843.625 52.567.801**

Finansal Borçlar 5 19.509.800 48.029.611

Diğer Finansal Yükümlükler 7 - -

Ticari Borçlar

- Diğer Ticari Borçlar 6 1.390.798 2.457.553

- İlişkili Taraflara Borçlar 23 206.155 365.746

Diğer Borçlar 7 1.022.087 677.336

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler 14 714.785 1.037.555

**Uzun Vadeli Yükümlülükler 200.398 200.578**

Ticari Borçlar 6 5.735 5.387

Kıdem Tazminatı Karşılığı 13 194.663 195.191

**ÖZKAYNAKLAR 15 81.373.099 98.769.412**

**Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar 81.060.978 98.260.122**

Ödenmiş Sermaye 40.000.000 40.000.000

Sermaye Enflasyon Düzeltmesi 91.449.175 91.449.175

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler 48.755 41.438

Geçmiş Yıllar Zararları (33.237.808) (21.474.685)

Net Dönem Zararı (17.199.144) (11.755.806)

Azınlık Payı 312.121 509.290

**TOPLAM KAYNAKLAR 104.417.122 151.537.791**

Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler 13

30 Eylül 2009 tarihi itibariyle sona eren döneme ait konsolide finansal tablolar 13 Kasım 2009 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**1 Ocak - 1 Ocak -** **1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**Notlar 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008** **30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

**Sürdürülen faaliyetler**

Satış gelirleri 16 14.194.409 65.492.061 3.995.800 6.453.882

Satışların maliyeti (-) 16-17 (12.614.428) (62.031.032) (3.678.402) (5.056.562)

**Brüt kar 1.579.981 3.461.029 317.398 1.397.320**

Pazarlama, satış ve

dağıtım giderleri (-) 17 (1.610.309) (1.563.911) (216.034) (333.608)

Genel yönetim giderleri (-) 17 (3.888.208) (3.280.615) (824.196) (1.146.672)

Diğer faaliyet gelirleri 18 2.208.025 4.928.556 296.339 4.511.842

Diğer faaliyet giderleri (-) 18 (8.404.107) (585.560) (418.904) (115.068)

**Faaliyet (zararı)/karı (10.114.618) 2.959.499 (845.397) 4.313.814**

Finansal gelirler 19 5.069.098 12.044.634 1.253.906 1.721.159

Finansal giderler (-) 20 (12.302.514) (21.948.067) (2.025.288) (3.772.178)

**Sürdürülen faaliyetler vergi**

**öncesi zararı (17.348.034) (6.943.934) (1.616.779) 2.262.795**

**Sürdürülen faaliyetler**

**vergi gideri 21 19.021 - (5.265) -**

Dönem vergi gideri - - - -

Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) 19.021 - (5.265) -

**Dönem (zararı)/karı (17.329.013) (6.943.934) (1.622.044) 2.262.795**

**Dönem (Zararının)/Karının Dağılımı**

Azınlık payları (129.869) 104.183 29.231 (3.535)

Ana ortaklık payları (17.199.144) (7.048.117) (1.651.275) 2.266.330

Ana ortaklık paya ait hisse

başına (zarar)/kazanç (TL) 22 (0,4300) (0,1762) (0,0414) 0,0567

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**Notlar 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

**DÖNEM ZARARI (17.329.013) (6.943.934) (1.622.044) 2.262.795**

**Diğer Kapsamlı Gelir**:

Finansal riskten korunma

fonundaki değişim - 3.907.793 - -

Yabancı para çevrim

farklarındaki değişim - (39.894) - (238.106)

**DİĞER KAPSAMLI GİDER (17.329.013) (3.076.035) (1.622.044) 2.024.689**

**TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR (17.329.013) (3.076.035) (1.622.044) 2.024.689**

**Toplam Kapsamlı (Giderin)/Gelirinin Dağılımı:**

Azınlık payları (129.869) 104.183 29.231 (3.535)

Ana ortaklık payları (17.199.144) (3.180.218) (1.651.275) 2.028.224

#### Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yabancı Kardan**

**Sermaye para ayrılan Geçmiş Ana ortaklığa**

**enflasyon Değer çevrim kısıtlanmış yıllar Net dönem ait Azınlık Toplam**

**Sermaye düzeltmesi artış fonu farkları yedekler zararları karı/(zararı) özkaynaklar payları özkaynaklar**

**1 Ocak 2008**

**itibariyle bakiyeler 40.000.000 91.449.175 (3.907.793) 39.894 41.438 (32.832.909) 11.358.224 106.148.029 401.562 106.549.591**

Transferler - - - - 11.358.224 (11.358.224) - - -

Toplam kapsamlı dönem gideri - - 3.907.793 (39.894) - - (7.048.117) (3.180.218) 104.183 (3.076.035)

**30 Eylül 2008**

**itibariyle bakiyeler 40.000.000 91.449.175 - - 41.438 (21.474.685) (7.048.117) 102.967.811 505.745 103.473.556**

**1 Ocak 2009**

**itibariyle bakiyeler 40.000.000 91.449.175 - - 41.438 (21.474.685) (11.755.806) 98.260.122 509.290 98.769.412**

Transferler - - - - 7.317 (11.763.123) 11.755.806 - - -

Bağlı ortaklıkların grup dışına

temettü ödemesi - - - - - - - - (67.300) (67.300)

Toplam kapsamlı dönem gideri - - - - - - (17.199.144) (17.199.144) (129.869) (17.329.013)

**30 Eylül 2009**

**itibariyle bakiyeler 40.000.000 91.449.175 - - 48.755 (33.237.808) (17.199.144) 81.060.978 312.121 81.373.099**

#### Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Dipnot**

**Referansı 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

**İşletme faaliyetleri:**

Ana ortaklığa ait net dönem zararı (17.199.144) (7.048.117)

**Düzeltmeler:**

Kıdem tazminatındaki artış 13 109.137 115.435

Amortisman ve itfa payları 11,12 314.474 448.784

Faiz geliri 19 (644.562) (2.307.570)

Faiz gideri 20 2.135.465 2.460.416

Yatırım amaçlı gayrimenkul ve

maddi duran varlık satış zararı 18 1.022.068 326.051

Vadeli döviz işlemi gideri 20 440.500 4.588.374

Riskten korunma amaçlı işlem fonu gideri 20 - 4.035.648

Azınlık payları (129.869) 104.183

Vergi geliri 21 (19.021) -

Yabancı para çevrim farkları - (39.894)

Şüpheli ticari alacak karşılık gideri 6 300.993 210.847

Yatırım amaçlı gayrimenkul ve

maddi duran varlık satış karları 18 (1.840.124) (61.729)

Dava ve yasal karşılıklar 14 215.544 -

Satış amacıyla elde tutulan varlıklar

makul değer zararı 9,18 6.811.794 -

**İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik**

**öncesi işletme faaliyetlerinden**

**(kullanılan)/sağlanan net nakit (8.482.745) 2.832.428**

İşletme varlık ve yükümlüklerindeki net değişim 26 5.304.316 16.408.012

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilaveler 10 - (171.459)

Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları 22.073.200 -

Ödenen kıdem tazminatı 13 (109.665) (44.014)

**İşletme faaliyetlerinden**

**sağlanan net nakit 18.785.106 19.024.967**

**Yatırım faaliyetleri:**

Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı 11,12 (64.527) (75.872)

Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları 4.581.802 264.322

**Yatırım faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit 4.517.275 188.450**

###### Finansman faaliyetleri:

Alınan faizler 656.232 2.632.250

Ana ortaklık dışı paylara ödenen temettüler (67.300) -

Ödenen faizler (2.002.688) (1.920.981)

Kredilerdeki değişim (28.652.411) (32.772.985)

**Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (30.066.167) (32.061.716)**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış (6.763.786) (12.848.299)**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi 3 7.447.583 19.279.595**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi 3 683.797 6.431.296**

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“YK Koray” veya “ Şirket”)’in ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkez ofisi, Meşrutiyet Mahallesi 19 Mayıs Caddesi İsmet Öztürk Sokak Elit Residence Kat: 17 Daire: 42 Şişli, 43363, İstanbul, Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda (“İMKB”) işlem görmektedir. Şirket; SPK’nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle, Şirket’in İMKB’na kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 15):

%

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 26,01

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 7,54

Murat Koray 5,00

Selim Koray 5,00

Semra Turgut 5,00

Mustafa Zeki Gönül 1,00

Süleyman Yerçil 0,80

Zeynel Abidin Erdoğan 0,40

Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 0,24

Necdet Öztürk 0,01

Diğer (Halka açık kısım) 49,00

**100,00**

Şirket’in bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları (“Grup”) Not 2’de açıklanmıştır.

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

***2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar***

**2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK’nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (Devamı)**

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibariyle, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, konsolide finansal tablolar SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS’nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 tarihli duyuru ve 5 Ocak 2009 - 9 Ocak 2009 tarih ve 2009/2 sayılı Haftalık Bülteni’nde ilan edilen, Seri: XI, No:29 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne tabi işletmelerin kullanacakları finansal tablo formatlarının “Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi”ne ilişkin dipnot formatlarına uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Türkiye’de kayıtlı olan bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi ortaklıkları ve iştirakleri, kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu’na (“TTK”), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı’na uygun olarak Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

**2.1.2 Konsolidasyon Esasları**

**(a)** Konsolide finansal tablolar ana ortaklık, YK Koray, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları’nın (hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)’den ve (e)’ye kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ’e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

1. Bağlı Ortaklıklar, YK Koray’ın ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya (b) oy kullanma hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte finansal ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Şirket’in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

**YK Koray’ın YK Koray’ın**

**doğrudan ve dolaylı doğrudan ve dolaylı**

**kontrolü (%) kontrolü (%)**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 51,00 51,00

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. 99,90 99,90

Şirket’in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.’den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.’den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam % 51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1.2 Konsolidasyon Esasları (Devamı)**

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin % 99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.’ye (“Gelişim Gayrimenkul”), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m²’lik kısmı ile 255.815 m²’lik “Riva” arsasının 207.088m²’lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

Bağlı Ortaklıklar’ın, bilançosu ve gelir tablosu tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve YK Koray’ın sahip olduğu Bağlı Ortaklık’ı kayıtlı değeri ile öz sermayesi karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklık arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket’in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özsermaye ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

**(c)** Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, Şirket’in bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar oransal konsolidasyon yöntemi kullanılmak suretiyle konsolidasyon kapsamına alınırlar. Oransal konsolidasyon yönteminde, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar’a ait finansal tablolarda yer alan varlık, yükümlülük, özsermaye, gelir ve giderler Grup’un sahip olduğu toplam oy hakları ile konsolidasyon işlemine tabi tutulmaktadır.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle müşterek yönetime tabi ortaklıklar ve sermaye yapıları gösterilmiştir:

**YK Koray’ın YK Koray’ın**

**doğrudan ve dolaylı doğrudan ve dolaylı**

**kontrolü (%) kontrolü (%)**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO A.Ş.

Ortak Girişimi (“Ortak Girişim”) 50,00 50,00

Doğuş G.E. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile %50 - %50 prensibiyle 19 Mart 2004 tarihinde kurduğu Ortak Girişim’in amacı İstanbul İli, Ümraniye İlçesi’nde Mülkiyeti Ana Konut A.Ş.’ye ait olan arsa üzerinde konut projesi (“Evidea”) geliştirmektir. İlgili ortak girişimin ticari ünvanı ve sermayesi yoktur. Fakat iki ortak kurum arasında imzalanan protokole göre yapılan yatırım %50 oranında paylaşılacak ve bunun karşılığında da oluşan her türlü gelir ve gider ve bilanço kalemi %50 oranında üstlenilecektir.

**(d)** Bağlı Ortaklık ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar’ın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket’e transfer edildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

**(e)** Bağlı Ortaklık’ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay olarak gösterilmektedir .

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

***2.2 Uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti***

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

**2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumuna uygunluk sağlama açısından karşılaştırmalı bilgiler, gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

**2.2.2 Netleştirme/Mahsup**

İçerik ve tutar itibariyle önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, konsolide finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibariyle toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarlar üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Grup’un normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, “Hasılat” başlıklı kısmında tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

**2.2.3 İlişkili taraflar**

Bu konsolide finansal tablolar açısından ortaklar, üst düzey yönetim kadrosu ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 23).

**2.2.4 Ticari alacaklar**

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde, ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar; teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir (Not 6).

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2.5 Finansal varlıklar**

Grup, Tebliğ uyarınca finansal varlıklarını şu kategorilerde sınıflandırmıştır: i) alım-satım amaçlı finansal varlıklar, ii) vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar ve iii) satılmaya hazır finansal varlıklar. Esasen fiyatlardaki kısa vadeli dalgalanmalardan kar elde etmek amacıyla satın alınan finansal araçlar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olarak sınıflandırılmış ve cari varlıklara dahil edilmiştir. Şirket yönetiminin vade tarihine kadar elinde tutma niyetinde ve yeteneğinde olduğu belirli veya sabit ödemeleri olan ve sabit bir vadesi bulunan finansal araçlar, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılır, ancak Grup’un 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sona eren tarihlere ait bu kategoride sınıflandırılan herhangi bir finansal varlığı bulunmamaktadır.

“Alım-satım amaçlı finansal varlıklar”, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılır ve izleyen dönemlerde rayiç değerleri üzerinden değerlenir. Rayiç değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda rayiç değerin güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve TCMB’nin açıkladığı gösterge niteliğindeki fiyatlar kullanılarak hesaplanan değerler rayiç değer olarak dikkate alınmaktadır. Gerçekleşen ya da gerçekleşmeyen kazanç ve zararlar, diğer faaliyetlerden gelir/gider ve kar/zararlar hesabı içinde yer alır.

Vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan devlet tahvilleri ve hazine bonoları “Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar” olarak sınıflandırılır.

Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden değerlenir. Satılmaya hazır finansal varlıklar ise kayda alınmalarını izleyen dönemlerde rayiç (“makul”) değerle değerlenir. Borsalarda veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda aktif olarak işlem gören satılmaya hazır finansal varlıklar borsa fiyatı ile, işlem görmeyenler ise indirgenmiş nakit akımı, karşılaştırılabilir işlemler/şirketler gibi değerleme yöntemleri uygulanarak tespit edilmiş makul değerleri ile gösterilir. Borsalarda işlem gördüğü halde işlem hacminin ihraç edildiği tutara nispeten ihmal edilebilir ölçüde düşük olan borç senetleri ise TCMB’nin açıkladığı gösterge niteliğindeki fiyatlar kullanılarak değerlenir.

“Satılmaya hazır finansal varlıklar”, vadeye kadar elde tutulacak ve alım-satım amaçlı finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bunlar, yönetimin bilanço tarihinden sonraki 12 aydan daha kısa bir süre için finansal aracı elde tutma niyeti olmadıkça veya işletme sermayesinin arttırılması amacıyla satışına ihtiyaç duyulmayacaksa, ki bu durumda dönen varlıklar içinde dahil edilir, duran varlıklara dahil edilmiştir. Grup finansal varlıkları ile ilgili sınıflandırma işlemini ilgili varlıkların edinilmesi sırasında yapmakta olup düzenli bir şekilde gözden geçirmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların makul değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar öz sermaye ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara alınır.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2.6 Stoklar**

Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu ilgili projeler için oluşmuş maliyetler “ilk madde ve malzeme” kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri “yarı mamul” kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise “mamul” kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grubun elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler “ticari mal” kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti hareketli ağırlıklı ortalama yöntemiyle hesaplanmaktadır (Not 8).

**2.2.7 Satış Amaçlı Elde Tutulan Varlıklar**

Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu) defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden küçük olanı ile ölçülür. Bir varlığın satış amaçlı bir varlık olabilmesi için ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekir. Satış olasılığının yüksek olması için; uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca varlık, gerçeğe uygun değeri ile uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır (Not 9).

**2.2.8 Türev Finansal Araçlar**

Türev finansal araçlar ilk olarak kayda alınmalarında elde etme maliyeti ile kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de makul değerleri ile değerlenmektedir. Şirket’in türev finansal araçlarını faiz haddi swap sözleşmeleri ve yabancı para alım taahhütleri oluşturmaktadır. Söz konusu faiz haddi swap sözleşmeleri ve yabancı para alım taahhütleri ekonomik olarak, Şirket’in almış olduğu banka kredisi nedeniyle oluşan faiz haddi ve döviz kurundaki değişim risklerine karşı etkin bir koruma sağlamakta olup, konsolide finansal tablolarda faiz haddi swap sözleşmeleri nakit akıma yönelik riskten korunma amaçlı türev finansal araçlar olarak, yabancı para alım taahhütleri ise makul değer korumaya yönelik finansal araç olarak muhasebeleştirilmektedir. Yapılan değerleme sonucu makul değerde meydana gelen değişiklikler, faiz haddi swap sözleşmeleri için özkaynak ile, yabancı para alım taahhütleri için ise gelir tablosu ile ilişkilendirilmek suretiyle konsolide finansal tablolara alınmaktadır.

Finansal riskten korunma aracının satılması, geçerlilik süresinin sona ermesi veya finansal riskten korunma amaçlı olduğu halde UMS 39’da tanımlanmış finansal riskten korunma muhasebesi koşullarını sağlayamaması durumunda işlem ile ilgili birikmiş kazanç veya kayıplar kar veya zarar olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır. Taahhüt edilen ya da gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlem gerçekleştiğinde gelir tablosuna kaydedilir ya da gerçekleşmeyeceği öngörülürse, işlem ile ilgili birikmiş kazanç veya kayıplar kar veya zarar olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2.9 Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar**

Maddi varlıklar içinde yer alan 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır (Not 11).

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Yıllar

Binalar 42

Makine, tesis ve cihazlar 4-10

Döşeme ve demirbaşlar 4-10

Taşıt araçları 5

Özel maliyetler 5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net bilanço değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

**2.2.10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve makul değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir (Not 10).

**2.2.11 Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir (Not 12).

**2.2.12 Varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2.12 Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)**

Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

**2.2.13 Ertelenen vergi**

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibariyle geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir (Not 21).

**2.2.14 Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları**

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, personelin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder (Not 13).

**2.2.15 Dövizli işlemler**

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL’ye çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır (Not 19, 20 ve 24).

**2.2.16 Gelirlerin kaydedilmesi**

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup’a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir:

*Gayrimenkulün Satışı*

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

*Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup’a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2.16 Gelirlerin kaydedilmesi (Devamı)**

*Hizmet Gelirleri*

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

*Faiz*

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

**2.2.17 Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi**

Grup, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Grup, risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

***Faiz oranı riski***

Grup, faiz hadlerindeki değişmelerin faiz getiren varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz haddi riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz haddi riski, faiz haddi duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek ve riskten korunma amaçlı türev araçlar kullanılmak suretiyle yönetilmektedir.

***Fonlama riski***

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

***Likidite riski***

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Grup’un mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Grup’un 30 Eylül 2009 tarihinde 1 yıldan uzun vadeli finansal borcu bulunamamaktadır. (31 Aralık 2008: Yoktur) (Not 5). Grup’un 30 Eylül 2009 tarihinde 1.396.533 TL tutarında ticari borcu bulunmaktadır (31 Aralık 2008: 2.462.940 TL) (Not 6).

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2.17 Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi (Devamı)**

***Döviz kuru riski***

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL’ye çevrilmesinden dolayı kur değişiklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket, söz konusu riski türev enstrümanlar kullanarak hedge etmekte veya döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

***Finansal enstrümanların makul değeri***

Makul değer; bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal enstrümanların tahmini makul değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metodları kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, makul değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Grup’un bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, makul değeri belirlenebilen finansal enstrümanların makul değerinin tahmininde kullanılmıştır:

***Parasal varlıklar***

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların makul değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

***Parasal borçlar***

Parasal borçların makul değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

***Sermaye riski yönetimi***

Sermayeyi yönetirken Grup’un hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup’un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2.17 Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi (Devamı)**

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Grup sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile bulunur. Grup yönetimi toplam borç tutarını hesaplamak için kısa ve uzun vadeli finansal borçları ve diğer ticari borçları dikkate alır. Nakit ve nakit benzeri değerler 3 aydan kısa vadeli hazır değerlerden oluşur. Toplam sermaye, net borçlanma ve ana ortaklığa ait özsermaye toplamından oluşmaktadır (Not 3).

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Toplam borçlar 20.906.333 50.492.551

Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3) (683.797) (7.447.583)

Net borçlanma 20.222.536 43.044.968

Ana ortaklığa ait özsermaye 81.060.978 98.260.122

Toplam sermaye 101.283.514 141.305.090

**Net borçlanma/Toplam özsermaye oranı 20% 30%**

**2.2.18 Karşılıklar**

Karşılıklar; Grup’un bilanço tarihi itibariyle mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

**2.2.19 Koşullu varlık ve yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 13).

**2.2.20 Nakit akım raporlaması**

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ters repo işlemlerinden alacakları ve likiditesi yüksek yatırım fonlarını içermektedir (Not 3).

**2.2.21 Hisse başına kar/zarar**

Konsolide gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar/zarar, net kar/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş karlardan ve yeniden değerleme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur (Not 22).

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### 2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

*a) 2009 yılında yürürlüğe giren ve Grup’un ara dönem konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumlar*

• UMS 1, “Mali Tabloların Sunumu” doğrudan özkaynağa kaydedilen kalemlere ilişkin

*b) 2009 yılında yürürlüğe giren ve Grup ara dönem konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan değişiklik ve yorumlar*

1. 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olanlar:

• UMS 23, “(Revize) Borçlanma Maliyetleri” doğrudan giderleştirmeyi engelleyen kapsamlı değişiklikler;

• UMS 27, “Konsolide ve Solo Mali Tablolar” TFRS’lerin ilk kez uygulanmasında yatırım maliyetlerine ilişkin değişiklik;

• UMS 28, “İştiraklerdeki Yatırımlar”;

• UMS 32, “Finansal Araçlar: Sunum” geri satın alma opsiyonlu finansal araçlar ve nakde çevrilmelerinde doğacak yükümlülüklerin açıklanması hakkında değişiklik;

• UMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” riskten korunmaya konu olabilecek kalemlere ilgili değişiklikler;

• UMS 40, “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”;

• TFRS 1, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması” TFRS’lerin ilk kez uygulanmasında yatırım maliyetlerine ilişkin değişiklik;

• TFRS 2, “Hisse Bazlı Ödemeler” hak ediş koşulları ve iptallerine ilişkin değişiklik;

• TFRS 7 “(Değişiklik) Finansal Araçlar: Açıklamalar”;

• TFRS 8, “Faaliyet Bölümleri”;

• UFRYK 15, “Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları”

ii) 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olanlar:

• UMS 27, “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar”;

• UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” satın alma yönteminin uygulanması hakkında kapsamlı değişiklik;

• TFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”;

• TFRS 5, “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler”;

• UFRYK 17, “Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı”;

• UFRYK 18, “Müşterilerden Varlık Transferi”;

• UMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” riskten korunmaya konu olabilecek kalemlere ilgili değişiklikler.Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler”

Yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup’un ara dönem konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir.

#### 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Kasa 2.381 1.853

Banka

- vadeli mevduat 156.981 7.029.454

- vadesiz mevduat 54.247 214.698

Yatırım fonları 470.188 201.578

**683.797 7.447.583**

TL vadeli mevduatların faiz oranları, %8,50 ile %9,00 arasında değişmektedir (31 Aralık 2008: %15,25 ile %21,00). Yabancı para vadeli mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2008 : %3,40).

31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle 46.956.301 TL tutarındaki hazır değerler, Grup’un Aareal Bank’ten kullandığı banka kredisinin teminatı olarak bloke edilmiştir. 30 Eylül 2009 ve 2008 ile 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri değerler aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 31 Aralık 30 Eylül 31 Aralık**

**2009 2008 2008 2007**

Hazır değerler 683.797 7.447.583 6.431.296 66.235.896

Eksi: bloke mevduat - - - (46.956.301)

**Nakit ve nakit benzerleri 683.797 7.447.583 6.431.296 19.279.595**

**NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle Grup’un alım-satım amaçlı sınıflandırdığı menkul kıymet bulunmamaktadır.

**NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

**Faiz Orijinal Faiz Orijinal**

**Oranı (%) Yabancı Para TL Oranı (%) Yabancı Para TL**

**Kısa vadeli banka kredileri:**

TL banka kredileri 11,70 19.509.800 19.509.800 - - -

Yabancı para banka kredileri (ABD Doları) - - - 5,12 31.759.314 48.029.611

**Toplam kısa vadeli banka kredileri**  **19.509.800 48.029.611**

**Toplam kısa vadeli finansal borçlar 19.509.800 48.029.611**

#### NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

**Kısa vadeli diğer ticari alacaklar: 30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Ticari alacaklar 4.446.394 2.173.168

Alınan senetler 66.329 336.921

Alınan çekler 4.250 4.250

**4.516.973 2.514.339**

Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (882.957) (581.964)

**Diğer ticari alacaklar, net** **3.634.016 1.932.375**

30 Eylül 2009 tarihi itibariyle 147.494 TL (31 Aralık 2008: 272.900 TL) tutarındaki ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir (Not 24).

30 Eylül dönemleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Dönem başı 581.964 581.964

Dönem içinde ayrılan karşılıklar 300.993 210.847

**30 Eylül itibariyle 882.957 792.811**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

**Kısa vadeli ticari borçlar: 30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Ticari borçlar 1.390.798 2.457.553

**1.390.798 2.457.553**

**Uzun vadeli ticari borçlar:**

Borç senetleri 5.735 5.387

**5.735 5.387**

#### NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR VE FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli diğer alacakların ve borçların detayları aşağıda verilmiştir:

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları 11.813.627 17.111.237

Diğer 23.705 69.512

**11.837.332 17.180.749**

**Uzun vadeli diğer alacaklar**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Verilen depozito ve teminatlar 25.669 26.002

**25.669 26.002**

**Kısa vadeli diğer borçlar**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Kısa vadeli alınan sipariş avansları 1.022.087 677.336

**1.022.087** **677.336**

Grup’un almış olduğu avanslar, projeler ile ilgili yapılmış olan sözleşmeler çerçevesinde teslim etmeyi taahhüt ettiği projelerden oluşmaktadır.

**NOT 8 - STOKLAR**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

İlk madde ve malzeme 38.577.224 38.454.269

Yarı mamul 21.503.401 21.252.510

Mamul 1.744.499 3.564.662

Ticari mal 2.579.910 2.579.910

Diğer stoklar 33.640 63.119

**64.438.674 65.914.470**

**NOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

**İlk madde ve malzeme:**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Riva projesi 38.577.224 38.454.269

**38.577.224** **38.454.269**

*Riva projesi:*

Riva projesi, 480.000 m² alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanması ve Belediye Başkanlığı'nca onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912 m2’lik kısmı Şirket’in bağlı ortaklığı olan ve %99’una sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.’ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir.

**Yarı mamul:**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Ankara Çankaya 19.832.359 19.668.476

İstanbul İstanbul Faz III 1.671.042 1.584.034

**21.503.401 21.252.510**

**NOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

*İstanbul - Istanbul projesi Faz III:*

İstanbul - İstanbul projesi; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk beldesinde, Kemerburgaz - Yassı ören yolu üzerinde ve Göktürk belde merkezine 1 km, Kemer Country proje yerleşimine 2 km mesafede konumlanmış konut projesidir.

*Ankara Çankaya projesi:*

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut projesidir. Proje toplam 62 daire ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Ankara 9.İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup’un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında “Müdahil” sıfatı ile dahil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle “imar çapı ve ruhsatın iptali” konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Grup tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden devam etmektedir.

Şirket yönetimi söz konusu davanın neticesine göre projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlere devam edecektir.

**Mamul:**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Ankara Ankara (Bilkent) 1.744.499 2.937.511

İstanbul Bis projesi - 627.151

**1.744.499** **3.564.662**

**NOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

*Ankara Ankara (Bilkent) projesi:*

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi’nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2008: 139 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir. (31 Aralık 2008: 138).

*İstanbul Bis projesi:*

İstanbul Bis projesi, İstanbul İli, Eyüp İlçesi Göktürk Beldesi, Harmanlar mevkiinde Şirket tarafından 19 Ekim 2004 ve 7 Ocak 2005 tarihlerinde satın alınan toplam 9.858 m2 alana sahip arsa üzerinde geliştirilmeye başlanan ve 112 adet üniteden oluşan konut projesi olup, 28 Temmuz 2005 tarihinde ön satışa sunulmuştur. 5 Eylül 2005'te inşaatına başlanan projenin, 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle 112 adet ünitesinin anlaşması yapılmış olup (31 Aralık 2008: 110 adet), bu ünitelerden 112 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2008: 110).

**Ticari mallar:**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Narmanlı Han (1) 2.346.000 2.346.000

Kemerburgaz Beyaz Konakları

1 daire 233.910 233.910

**2.579.910** **2.579.910**

1. Proje; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan Narmanlı Yurdu'nun tarihsel dönüşüm projesi çerçevesinde hayata geçirilmesidir. Bu kapsamda Şirket, 25 Mayıs 2001 tarihinde %60 Yapı Kredi Koray ve %40 Narmanlı ailesi hak sahipliği esasına göre bir "Gayrimenkul Hissesi Karşılığı’nda İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalamış ve bu sözleşmeye istinaden ödediği 786.000 ABD Doları karşılığı 904.307 TL (enflasyona göre düzeltilmiş alım bedeli: 2.002.386 TL) bedelle söz konusu gayrimenkulün %15 hissesine sahip olmuştur. Bakiye; %45 hissenin %33'ü yapılacak inşaat karşılığında, %12'si ise ilgili gayrimenkulün boş olarak teslimiyle birlikte 600.000 ABD Doları'nın ödenmesiyle Grup'a devredilecektir. Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak malsahipleri tarafından Grup’a karşı açılan, Beyoğlu 1. Asliye ve Hukuk Mahkemesi’nin 2008/362 E. Sayılı dosyası ile görülen davada sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talep edilmiştir.

Şirket yönetimi davanın şirket lehine sonuçlanmasını beklemektedir. Grup feshin haksız ve sözleşmenin halen yürürlükte olduğunu ve bu nedenle gelecekte bir tazminat ödemesinin olmayacağı görüşündedir.

30 Eylül 2009 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibariyle konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

**NOT 9 - SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle satış amacıyla elde tutulan duran varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Mor Ada projesi (\*) 16.500.000 22.899.146

**16.500.000 22.899.146**

(\*) Mor Ada Projesi, Grup’un yarısına sahip olduğu 53.730 m2 arsa üzerinde 5 faz halinde toplam 780 dairenin yapılması tasarlanan konut projesidir. Söz konusu projenin ilk fazının inşaatına 2007 yılı içerisinde başlanmış olup, 2008 yılında Türkiye’deki makroekonomik koşullar nedeniyle projenin inşaat faaliyetleri durdurulmuştur. Grup 11 Ağustos 2009 tarihinde yaptığı anlaşma ile Mor Ada projesinde sahip olduğu 26.865 m2 arsayı 16.500.000 TL bedelle satmıştır. 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle Grup’un anlaşmaya vardığı satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değeri olan 16.500.000 TL “Satış amacıyla elde tutulan varlık” olarak konsolide bilançoda sınıflandırılmış olup (31 Aralık 2008: Mor Ada projesi ile ilgili defter değeri olan 22.899.146 TL) 30 Eylül 2009 tarihindeki Mor Ada projesinin defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki 6.811.794 TL’lik fark Not-18 “Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri” notunda “Satış amacıyla elde tutulan varlıklar makul değer zararı” olarak muhasebeleştirilmiştir. Projenin satışı ve tapunun devri sözleşme konusu tutarın Grup tarafından tahsilatıyla 3 Kasım 2009 tarihi itibariyle gerçekleşmiştir.

**NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 30 Eylül**

**2009 İlaveler Çıkışlar Transferler 2009**

Yapı Kredi Plaza C Blok 17.800.000 - (17.800.000) - -

Elit Residence 9.409.500 - (5.227.500) (2.091.000) 2.091.000

**27.209.500 - (23.027.500) (2.091.000) 2.091.000**

**1 Ocak 30 Eylül**

**2008 İlaveler Çıkışlar Transferler 2008**

Yapı Kredi Plaza C Blok 13.608.000 - - - 13.608.000

Elit Residence 6.800.000 - - - 6.800.000

Narmanlı Han 4.129.453 171.459 - - 4.300.912

**24.537.453** **171.459** - - **24.708.912**

*Yapı Kredi Plaza:*

Grup 5 Mart 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı Yapı Kredi Plaza C Blok’taki toplam 5 kattaki 8 bağımsız ofis ile maddi duran varlıklarında sınıflandırdığı 2 bağımsız ofisi 22.000.000 TL’ye satmış olup satış sonucunda oluşan 1.570.500 TL’lik kar “Diğer faaliyet gelirleri” altında sınıflandırılmıştır (Not 18).

**NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

*Elit Residence:*

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 11. kattaki 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı sırasıyla Elit Residence 13. katta bulunan 33 no’lu bağımsız bölümü 1.050.000 TL, 13. katta bulunan 34 no’lu bağımsız bölümü 1.670.000 TL, 15. katta bulunan 38 no’lu bağımsız bölümü 1.703.700 TL’ye satmıştır. Grup satış sonucunda oluşan 813.800 TL’lik zarar “Diğer faaliyet giderleri” altında sınıflandırılmıştır (Not 18).

**NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2009 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 30 Eylül**

**2009 İlaveler Çıkışlar Transferler 2009**

**Maliyet**

Arsa ve binalar 3.613.678 27.929 (3.613.678) 2.091.000 2.118.929

Makine, tesis ve cihazlar 57.947 - - - 57.947

Taşıt araçları 367.586 - (180.994) - 186.592

Döşeme ve demirbaşlar 2.278.579 9.022 (1.644.749) - 642.852

Özel maliyetler 172.963 - - - 172.963

**6.490.753 36.951 (5.439.421) 2.091.000 3.179.283**

**Birikmiş Amortisman**

Binalar (987.844) (204.222) 1.002.553 - (189.513)

Makine, tesis ve cihazlar (26.981) (6.725) - - (33.706)

Taşıt araçları (338.901) (25.844) 178.994 - (185.751)

Döşeme ve demirbaşlar (1.839.901) (67.663) 1.448.428 - (459.136)

Özel maliyetler (97.272) (3.126) - - (100.398)

**(3.290.899) (307.580) 2.629.975 - (968.504)**

**Net kayıtlı değer 3.199.854 2.210.779**

30 Eylül 2009 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

**NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

30 Eylül 2008 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 30 Eylül**

**2008 İlaveler Çıkışlar 2008**

**Maliyet**

Arsa ve binalar 3.570.268 43.410 - 3.613.678

Makine, tesis ve cihazlar 57.947 - - 57.947

Taşıt araçları 367.586 - - 367.586

Döşeme ve demirbaşlar 2.449.057 30.156 (63.155) 2.416.058

Özel maliyetler 354.226 550 (181.813) 172.963

**6.799.084 74.116 (244.968) 6.628.232**

**Birikmiş Amortisman**

Binalar (898.644) (63.150) - (961.794)

Makine, tesis ve cihazlar (23.382) (2.700) - (26.082)

Taşıt araçları (211.181) (107.464) - (318.645)

Döşeme ve demirbaşlar (1.634.388) (197.751) 57.155 (1.774.984)

Özel maliyetler (256.201) (828) 160.133 (96.896)

**(3.023.796) (371.893) 217.288 (3.178.401)**

**Net kayıtlı değer 3.775.288** **3.449.831**

30 Eylül 2008 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

**NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 30 Eylül**

**2009 İlaveler Çıkışlar 2009**

**Maliyet**

Haklar 56.680 - - 56.680

Diğer maddi olmayan duran

varlıklar 860.568 27.576 (11.721) 876.423

**917.248 27.576 (11.721) 933.103**

**Birikmiş Amortisman**

Haklar (56.680) - - (56.680)

Diğer maddi olmayan duran

varlıklar (860.568) (6.894) 11.721 (855.741)

**(917.248) (6.894) 11.721 (912.421)**

**Net kayıtlı değer** - **20.682**

**1 Ocak 30 Eylül**

**2008 İlaveler Çıkışlar 2008**

**Maliyet**

Haklar 56.680 - - 56.680

Diğer maddi olmayan duran

varlıklar 858.812 1.756 - 860.568

**915.492 1.756 - 917.248**

**Birikmiş Amortisman**

Haklar (56.089) (591) - (56.680)

Diğer maddi olmayan

duran varlıklar (775.611) (76.300) - (851.911)

**(831.700) (76.891) - (908.591)**

**Net kayıtlı değer 83.792 8.657**

**NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜKLER**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

**Uzun vadeli yükümlülükler**

Kıdem tazminatı karşılığı 194.663 195.191

**194.663 195.191**

**a) Kıdem tazminatı karşılığı**

### Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı ile Müşterek Yönetim Tabi Ortaklıkları; en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 23 Mayıs 2002 tarihi itibariyle ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 30 Eylül 2009 itibariyle 2.365,16 TL (31 Aralık 2008: 2.173,18 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Söz konusu karşılık, Grup’un çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır.

Tebliğ, Grup’un kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerleme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

İskonto oranı (%) 6,26 6,26

Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı (%) 100 100

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı ile Müşterek Yönetim Tabi Ortaklıkları kıdem tazminatı karşılığı; kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Temmuz 2009 tarihinden itibaren geçerli olan 2.365,16 TL tavan tutarı (1 Temmuz 2008: 2.173,19 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

**NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)**

**a) Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)**

30 Eylül tarihlerinde sona eren ara dönem içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

**2009 2008**

1 Ocak 195.191 29.510

Dönem içerisindeki artış 109.137 115.435

Dönem içindeki ödemeler (109.665) (44.014)

**30 Eylül** **194.663 100.931**

**b) Karşılıklar**

**Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Alınan teminatlar 8.585.520 9.725.809

Verilen teminatlar 3.464.960 3.620.821

1. 30 Eylül 2009 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

**Narmanlı Han Projesi**

25 Mayıs 2001 tarihinde imzalanan “Gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapım ve satış sözleşmesi” kapsamında, Narmanlı Yurdu’nun tüm hissedarların mevcut hisselerinin %27’şeri kesin, %33’leri kat karşılığı olmak üzere toplam %60’ar hisselerinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin lehine satış vaadi şerhi bulunmaktadır.

**Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

Ankara Ankara projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı (10 yıl süreli) ve   
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi ve projede satış sözleşmesi yapılmayan 4 daire üzerinde satış şerhi bulunmaktadır.

**Ankara Çankaya projesi**

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır.

**Mor Ada projesi**

İnan Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. projedeki ½ hissesinin tamamını 8.450.540 TL bedelle Grup’a satmayı vaad etmiştir.

**NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)**

**Evidea, Zen ve Riva Projeleri**

Evidea, Zen ve Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

**Konut kredileri**

Şirket, 1998 Kasım ayında ön satışına başladığı İstanbul İstanbul, 2004 Eylül ayında ön satışına başladığı İstanbul Zen, 2004 Ekim ayında ön satışına başladığı Evidea, 2005 ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis 2006 Nisan ayında ön satışına başladığı Ankara Ankara ve 2007 Kasım ayında ön satışına başladığı Mor Ada projeleri kapsamında dövize endeksli ve TL konut kredisi kullandırılması konusunda Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., ING Bank A.Ş., T.Garanti Bankası A.Ş., Finansbank A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle 824.431 EURO, 355.723 USD ve 2.033.679 TL tutarlarında kullandırılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2008: 1.465.133 EURO, 522.818 USD, 110.797 CHF ve 5.011.520 TL).

#### NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle diğer dönen varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

**Diğer dönen varlıklar**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Verilen avanslar (\*) 1.628.493 4.140.016

Gelecek aylara ait giderler 87.299 301.321

Peşin ödenen vergiler ve stopajlar 53.692 150.544

Diğer 128.978 104.630

**1.898.462 4.696.511**

(\*) 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır.

#### NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Dava karşılıkları (\*) 215.544 -

Ödenecek katma değer vergisi ile diğer vergi ve fonlar 140.436 208.735

Gider tahakkukları 126.493 125.134

Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları 60.151 87.530

Alınan avanslar 66.611 273.903

Ertelenmiş gelir 29.510 188.372

Kıdem tazminatı karşılığı (\*\*) - 110.000

Diğer 76.040 43.881

**714.785 1.037.555**

(\*) Grup mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı iş akdini feshettiği bazı çalışanlarının açmış olduğu işe iade davası ile ilgili olarak gelecekte ödeyeceği muhtemel tazminat tutarı ile ilgili karşılık ayırmıştır.

(\*\*) Grup 2009 yılı içerisinde 20 adet çalışanı ile olan iş akdini mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı feshetmiş olup 2009 yılı içerisinde ödenecek tutar 31 Aralık 2008 tarihli konsolide finansal tablolarda “Kıdem tazminatı karşılığı” altında sınıflandırılmıştır.

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR**

Şirket’in 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Kayıtlı sermaye limiti 100.000.000 100.000.000

Onaylanmış ve ödenmiş sermaye 40.000.000 40.000.000

Şirket’in 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

**Hissedarlar Pay % Tutar Pay % Tutar**

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 26,01 10.404.000 26,01 10.404.000

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 7,54 3.016.000 6,54 2.616.000

Murat Koray 5,00 2.000.000 5,00 2.000.000

Selim Koray 5,00 2.000.000 5,00 2.000.000

Semra Turgut 5,00 2.000.000 5,00 2.000.000

Mustafa Zeki Gönül 1,00 400.000 1,00 400.000

Süleyman Yerçil 0,80 320.000 0,80 320.000

Zeynel Abidin Erdoğan 0,40 160.000 0,40 160.000

Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 0,24 100.000 0,24 100.000

Necdet Öztürk 0,01 0.01 0,01 0.01

Hüseyin Ayduk Esat Koray - - 1,00 400.000

Diğer (Halka açık kısım) 49,00 19.600.000 49,00 19.600.000

**Toplam 100,00 40.000.000 100,00 40.000.000**

Sermaye düzeltmesi 91.449.175 91.449.175

**Toplam ödenmiş sermaye**  **131.449.175**  **131.449.175**

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Şirket’in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000.000 adedi ise B grubudur.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşılıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Yukarıda bahis geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket’in 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 48.755 TL’dir (31 Aralık 2008: 41.438 TL).

SPK’nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve “geçmiş yıllar zararı”nda izlenen tutarın, SPK’nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, “geçmiş yıllar zararı”nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden “Sermaye, Emisyon Primi, Yasal Yedekler, Statü Yedekleri, Özel Yedekler ve Olağanüstü Yedek” kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde “özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin “özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

1 Ocak 2008 itibariyle yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre “Ödenmiş Sermaye”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”’nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farlılıklar gibi):

- “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle;

- “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”’nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla”,

ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlenen tutarları ile gösterilmektedir.

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 8 Şubat 2008 tarihli 4/138 sayılı kararı gereğince 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı % 20 (31 Aralık 2008: %20) olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK’nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

**NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARININ MALİYETİ**

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait satışlar ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Yurtiçi satışlar 14.204.923 65.497.446 3.999.530 6.453.919

**Brüt satışlar 14.204.923 65.497.446 3.999.530 6.453.919**

Satıştan indirimler (-) (10.514) (4.729) (3.730) (37)

İadeler (-) - (656) - -

**Net satışlar 14.194.409 65.492.061 3.995.800 6.453.882**

Satışların maliyeti (12.614.428) (62.031.032) (3.678.402) (5.056.562)

**Brüt kar 1.579.981 3.461.029 317.398 1.397.320**

**NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARININ MALİYETİ (Devamı)**

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait satışların detayı aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Bina yönetimi hizmet geliri 7.952.935 7.503.681 2.637.479 2.650.760

Ev ve bina satışı 2.322.371 52.844.024 - 1.879.197

Kira geliri 539.626 1.124.433 37.317 417.675

Temizlik hizmet gelirleri 495.741 506.771 176.258 160.027

Teknik hizmet gelirleri 436.567 286.722 164.160 97.748

Güvenlik hizmet gelirleri 421.248 516.636 130.842 162.133

Diğer satışlar 2.036.435 2.715.179 853.474 1.086.379

**Yurtiçi satışlar 14.204.923 65.497.446 3.999.530 6.453.919**

**NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Verilen hizmet maliyetleri 10.794.265 9.753.068 3.678.402 3.429.424

Personel giderleri 2.910.888 3.089.851 652.665 1.033.310

Yapılan inşaatlar ile

ilgili imalat maliyetleri 1.820.163 52.277.964 - 1.712.571

Danışmanlık giderleri 677.307 334.407 51.641 102.615

Vergi, resim ve harçlar 553.815 11.874 - -

Amortisman giderleri 314.474 448.784 96.140 138.145

Haberleşme giderleri 94.432 82.220 21.009 7.647

İlan ve reklam giderleri 48.697 118.087 10.950 11.679

Seyahat giderleri 23.518 164.619 12.196 56.067

Diğer 875.386 594.684 195.629 45.384

**18.112.945 66.875.558 4.718.632 6.536.842**

**NOT 18 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ)**

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Yatırım amaçlı gayrimenkul ve

maddi duran varlık satış karı (\*) 1.840.124 61.729 256.110 61.729

Konusu kalmayan karşılıklar 130.640 46.885 25.726 -

İştirak satış kazancı (\*\*) - 4.377.304 - 4.377.304

Diğer 237.261 442.638 14.503 72.809

**Diğer faaliyet gelirleri 2.208.025 4.928.556 296.339 4.511.842**

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Satış amacıyla elde

tutulan varlıklar makul

değer zararı (Not 9) (6.811.794) - (218.115) -

Yatırım amaçlı gayrimenkul

ve maddi duran varlık

satış zararları (\*) (1.022.068) (326.051) (179.153) (107.073)

Şüpheli ticari alacak

karşılık giderleri (300.994) (210.847) - -

Dava ve yasal karşılık gideri (215.544) - - -

Diğer (53.707) (48.662) (21.636) (7.995)

**Diğer faaliyet giderleri (8.404.107) (585.560) (418.904) (115.068)**

(\*) 1.570.500 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlık satış karı Grup’un “Yatırım Amaçlı Gayrimenkul” olarak sınıflandırdığı Yapı Kredi Plaza C Blok satışından elde edilen kardan, 813.800 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı ise yine Grup’un “Yatırım Amaçlı Gayrimenkul” olarak sınıflandırdığı Elit Residence’in 33,34 ve 38 no’lu bağımsız bölümlerinin satışından elde edilen zarardan oluşmaktadır.

(\*\*) Şirket % 49,90 oranında hisseye sahibi olduğu ve Romanya'da faaliyet gösteren GKY Real Estate Investment S.A.’daki hisselerinin tamamının 2008 yılı içerisinde 4.786.000 EURO karşılığı satmış ve 4.377.304 TL tutarında iştirak satış kazancı elde etmiştir.

**NOT 19 - FİNANSAL GELİRLER**

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Kur farkı geliri (\*) 4.421.215 9.737.064 1.154.601 1.247.419

Banka mevduatları faiz geliri 627.879 1.999.329 95.726 296.056

Menkul kıymet faiz geliri 16.683 308.241 3.579 177.684

Diğer 3.321 - - -

**Finansal gelirler 5.069.098 12.044.634 1.253.906 1.721.159**

(\*) 4.421.215 TL (30 Eylül 2008: 9.737.064 TL) tutarındaki kur farkı gelirinin tümü (30 Eylül 2008: 8.037.958 TL) gerçekleşmiş olup Şirket’in dönem sonu değerlemeler sonucunda oluşan henüz gerçekleşmemiş kur farkı bulunmamaktadır (30 Eylül 2008: 1.699.106 TL).

**NOT 20 - FİNANSAL GİDERLER**

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere finansal giderler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Kur farkı gideri (\*) (9.726.549) (10.863.629) (812.601) (2.019.410)

Banka kredileri faiz

giderleri (2.135.465) (2.460.416) (776.187) (510.042)

Faiz haddi swap

işlem gideri - (4.035.648) - -

Vadeli döviz işlemi

gideri (440.500) (4.588.374) (436.500) (1.242.726)

**Finansal giderler (12.302.514) (21.948.067) (2.025.288) (3.772.178)**

(\*) 9.726.549 TL (30 Eylül 2008: 10.863.629 TL) tutarındaki kur farkı giderinin 9.725.041 TL’lik   
(30 Eylül 2008: 9.457.049 TL) kısmı gerçekleşmiş kalan 1.508 TL’lik (30 Eylül 2008: 1.406.580 TL) tutarı ise dönem sonu değerlemeler sonucunda oluşan henüz gerçekleşmemiş kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

**NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Ertelenen vergiler**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Ertelenen vergi varlıkları 20.689 1.668

Ertelenen vergi yükümlülüğü - -

**Ertelenen vergi varlıkları- net 20.689 1.668**

Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farkların” bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında finansal tablolara yansıtılmaktadır.

**NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**

İleriki dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20’dir (31 Aralık 2008: %20).  
30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

**Toplam geçici Ertelenen vergi**

farklar varlığı

**30 Eylül 31 Aralık 30 Eylül 31 Aralık**

**2009 2008 2009 2008**

Kıdem tazminatı karşılığı 103.444 8.340 20.689 1.668

**Ertelenen vergi varlıkları 20.689 1.668**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

# Kurumlar ve gelir vergisi - -

Eksi: peşin ödenen vergiler - -

Vergi borçları /(alacakları) -net - -

Ertelenen vergi alacağı-net 20.689 1.668

**Toplam vergi alacağı 20.689 1.668**

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Şirket ve Müşterek Yönetim’e Tabi ortaklığı Ortak Girişim, Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı

"0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket’in ve Ortak Girişim’in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Bununla birlikte Şirket’in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş., Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Türkiye’de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli

olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2009 yılı için %20’dir (2008: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

**NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 10 uncu gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

30 Aralık 2003 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan, 5024 sayılı Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun   
(“5024 sayılı Kanun”), kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin finansal tablolarını 1 Ocak 2004 tarihinden başlayarak enflasyon düzeltmesine tabi tutmasını öngörmektedir. Anılan yasa hükmüne göre enflasyon düzeltmesi yapılabilmesi son 36 aylık kümülatif enflasyon oranının ( DİE TEFE artış oranının ) %100’ü ve son 12 aylık enflasyon oranının (DİE TEFE artış oranının ) %10’u aşması gerekmektedir. 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde söz konusu şartlar sağlanmadığı için enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25 inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen finansal zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, finansal zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

# Toplam vergi gideri

- Cari yıl kurumlar vergisi - - - -

- Ertelenen vergi 19.021 - (5.265) -

**Toplam vergi geliri/(gideri) 19.021 - (5.265) -**

**NOT 22 - HİSSE BAŞINA (ZARAR)/KAZANÇ**

Hisse başına zarar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Ana ortaklığa ait net

dönem zararı (17.199.144) (7.048.117) (1.651.275) 2.266.330

Her biri 1 TL nominal

değerli hisse sayısı 40.000.000 40.000.000 40.000.000 40.000.000

**Hisse Başına Zarar (TL) (0,4300) (0,1762)**  **(0,0414) 0,0567**

#### NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

**İlişkili taraflardan alacaklar**

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO A.Ş.

Ortak Girişimi 761.304 701.619

Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. 81.921 29.988

Koray Yapı Endüstrisi A.Ş. 65.184 -

Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. 48.670 28.021

Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. 17.326 -

Yapı Kredi Sigorta A.Ş. 13.867 88.564

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 12.009 138.602

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - 7.542

Diğer 27.278 4.186

**1.027.559 998.522**

**İlişkili taraflara borçlar**

Yapı Kredi Kültür Sanat Yayın A.Ş. 105.824 105.835

Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. 69.520 3.757

YKS Güvenlik Ltd.Şti. 25.805 -

Koray Yapı Endüstrisi A.Ş. - 236.140

Diğer 5.006 20.014

**206.155 365.746**

**Nakit ve nakit benzeri değerler**

Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadeli mevduatlar 12.899 5.085.254

Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadesiz mevduatlar 45.707 122.906

**58.606 5.208.160**

**Yatırım Fonları**

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 470.188 201.578

**470.188 201.578**

**NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

30 Eylül tarihinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Yapı Kredi Sigorta A.Ş. 458.801 447.225 124.750 167.421

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 358.104 707.702 45.604 373.113

Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. 240.343 289.550 31.910 112.633

Yapı Kredi Yatırım Menkul

Değerler A.Ş. 197.496 150.473 73.594 54.928

Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. 88.911 45.482 31.814 -

Yapı Kredi Kültür Sanat A.Ş. 84.099 128.210 19.994 -

Koray Yapı Endüstrisi A.Ş. 70.032 185.895 23.076 31.284

Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. 44.700 41.919 14.441 15.783

Diğer 10.803 97.207 4.524 10.415

**1.553.288** **2.093.663 369.707 765.577**

**İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

**1 Ocak - 1 Ocak - 1 Temmuz - 1 Temmuz -**

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008 30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

Koray Yapı Endüstrisi A.Ş 106.447 59.851.420 31.008 26.139.565

Koray Sigorta Aracılık

Hizmetleri A.Ş 99.345 539.408 127 14.488

Beko Ticaret A.Ş 40.665 1.118.961 - 570

Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. 696 17.887.327 - -

Arçelik A.Ş. - 713.751 - -

Yapı Kredi Kültür Sanat Yayın A.Ş. - 768 - 113

**247.153** **80.111.635 31.135 26.154.736**

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.

30 Eylül 2009 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan faydalar 97.200 TL’dir   
(30 Eylül 2008: 92.000 TL).

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

**Kredi riski**

Şirket’in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde finansal araç türleri itibariyle Grup’un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

**30 Eylül 2009**

**Ticari alacaklar Diğer alacaklar**

**İlişkili Diğer İlişkili Diğer Bankalardaki Türev**

**taraf taraf taraf taraf mevduat araçlar Diğer**

**Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan**

**azami kredi riski (A+B+C+D+E) 1.027.559 3.634.016 - 11.863.001 211.228 - -**

- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına

alınmış kısmı - - - - - - -

A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne

uğramamış finansal varlıkların - - - - - - -

net defter değeri 266.255 3.486.522 - 11.863.001 211.228 - -

B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,

aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer

düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal

varlıkların defter değeri - - - - - - -

C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne

uğramamış varlıkların net defter değeri 761.304 147.494 - - - - -

- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı - - - - - - -

D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net

defter değerleri - - - - - - -

- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) - (882.957) - - - - -

- Değer düşüklüğü (-) - (882.957) - - - - -

- Net değerin teminat,vs ile güvence altına

alınmış kısmı - - - - - - -

- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) - - - - - - -

- Değer düşüklüğü (-) - - - - - - -

- Net değerin teminat, vs ile güvence altına

alınmış kısmı - - - - - - -

E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar  **- - - - - - -**

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**31 Aralık 2008**

**Ticari alacaklar Diğer alacaklar**

**İlişkili Diğer İlişkili Diğer Bankalardaki Türev**

**taraf taraf taraf taraf mevduat araçlar Diğer**

**Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan**

**azami kredi riski (A+B+C+D+E) 998.522 1.932.375 - 17.206.751 7.244.152 - -**

- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına

alınmış kısmı - - - - - - -

A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne

uğramamış finansal varlıkların

net defter değeri 296.903 1.659.475 - 17.206.751 7.244.152 - -

B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,

aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer

düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal

varlıkların defter değeri - - - - - - -

C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne

uğramamış varlıkların net defter değeri 701.619 272.900 - - - - -

- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı - - - - - - -

D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net

defter değerleri - - - - - - -

- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) - 581.964 - - - - -

- Değer düşüklüğü (-) - (581.964) - - - - -

- Net değerin teminat,vs ile güvence altına

alınmış kısmı - - - - - - -

- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) - - - - - - -

- Değer düşüklüğü (-) - - - - - - -

- Net değerin teminat, vs ile güvence altına

alınmış kısmı - - - - - - -

E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar - - - - - - -

Grup’un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009**

**Alacaklar**

**İlişkili taraflardan Diğer Bankalardaki Türev**

**alacaklar alacaklar mevduat araçlar Diğer**

Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş - - - - -

Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş - - - - -

Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş 761.304 147.494 - - -

**Toplam vadesi geçmiş 761.304 147.494 - - -**

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım - - - - -

**31 Aralık 2008**

**Alacaklar**

**İlişkili taraflardan Diğer Bankalardaki Türev**

**alacaklar alacaklar mevduat araçlar Diğer**

Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş - 154.541 - - -

Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş - 12.334 - - -

Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş 701.619106.025 **- - -**

**Toplam vadesi geçmiş 701.619 272.900 - - -**

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım **- - - - -**

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Likidite riski**

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Şirket’in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009**

**Sözleşme uyarınca**

**Defter Nakit çıkışlar 3 aya 3 ay 1 yıl 5 yıl**

**değeri toplamı kadar 1 yıl arası 5 yıl arası 10 yıl arası Vadesiz**

Banka kredileri 19.509.800 20.382.750 10.877.200 9.505.550 - - -

Ticari borçlar

- İlişkili taraf 206.155 206.155 206.155 - - - -

- Diğer taraf 1.390.798 1.390.798 1.390.798 - - - -

Diğer borçlar

- İlişkili taraf - - - - - - -

- Diğer taraf 1.022.087 1.022.087 1.022.087 - - - -

**Toplam kaynaklar 22.128.840 23.001.790 13.496.240 9.505.550 - - -**

**31 Aralık 2008**

**Sözleşme uyarınca**

**Defter Nakit çıkışlar 3 aya 3 ay 1 yıl 5 yıl**

**değeri toplamı kadar 1 yıl arası 5 yıl arası 10 yıl arası Vadesiz**

Banka kredileri 48.029.611 49.249.365 - 49.249.365 - - -

Ticari borçlar

- İlişkili taraf 365.746 365.746 365.746 - - - -

- Diğer taraf 2.457.553 2.457.553 438.240 2.019.313 5.387 - -

Diğer borçlar

- İlişkili taraf - - - - - - -

- Diğer taraf 677.336 677.336 677.336 - - - -

**Toplam kaynaklar 51.530.246 52.750.000 1.481.322 51.268.678 - - -**

**Döviz Pozisyonu Riski**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Döviz cinsinden varlıklar 5.037 180.968

Döviz cinsinden yükümlülükler - 48.132.963

**Net döviz pozisyonu 5.037 (47.951.995)**

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

30 Eylül 2009 tarihi itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

**Toplam**

**EUR USD Döviz**

**Dönen varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri 392 4.645 5.037

**Toplam varlıklar 392 4.645 5.037**

**Toplam**

**EUR USD Döviz**

**Kısa vadeli yükümlülükler**

Finansal borçlar - - -

**Toplam yükümlülükler - - -**

**Net döviz pozisyonu 392 4.645 5.037**

31 Aralık 2008 tarihi itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

**Toplam**

**EUR USD Döviz**

**Dönen varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri 22.773 156.319 179.092

Ticari alacaklar 1.876 - 1.876

**Toplam varlıklar 24.649 156.319 180.968**

**Toplam**

**EUR USD Döviz**

**Kısa vadeli yükümlülükler**

Finansal borçlar - 48.029.611 48.029.611

Ticari borçlar 81.645 21.707 103.352

**Toplam yükümlülükler 81.645 48.051.318 48.132.963**

**Net döviz pozisyonu (56.996) (47.894.999) (47.951.995)**

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki toplam ihracat ve ithalat tutarlarının TL karşılıklarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009 31 Aralık 2008**

Toplam ihracat tutarı - -

Toplam ithalat tutarı - -

Toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı - -

Şirketin 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

**30 Eylül 2009**

**Kar/(zarar) Özkaynaklar**

**Yabancı paranın Yabancı paranın Yabancı paranın Yabancı paranın**

**değer kazanması değer kaybetmesi değer kazanması değer kaybetmesi**

**ABD Doları’nın TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile

oluşan (zarar)/kar 465 (465) - -

2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-) - - - -

**3. ABD Doları net etki (1+2)** **465 (465)** - -

**Euro’nun TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar) 39 (39) - -

5. Euro riskinden korunan kısım (-) - - - -

**6. Euro net etki (4+5)** **39 (39)**

**Toplam (3+6) 504 (504)**

**31 Aralık 2008**

**Kar/(zarar) Özkaynaklar**

**Yabancı paranın Yabancı paranın Yabancı paranın Yabancı paranın**

**değer kazanması değer kaybetmesi değer kazanması değer kaybetmesi**

**ABD Doları’nın TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile

oluşan (zarar)/kar (4.789.500) 4.789.500 - -

2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-) - - - -

**3. ABD Doları net etki (1+2) (4.789.500) 4.789.500 - -**

**Euro’nun TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar) (5.700) 5.700 - -

5. Euro riskinden korunan kısım (-) - - - -

**6. Euro net etki (4+5) (5.700) 5.700 - -**

**Toplam (3+6) (4.795.200)** **4.795.200** - -

**Faiz oranı riski:**

Faiz oranı değişikliklerinin Şirket varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Değişken faiz oranlı alınan krediler Grup’u nakit akım faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Sabit oranlı alınan krediler Grup’u makul değer faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. 30 Eylül 2009 tarihi itibariyle Grup’un TL para birimi cinsinden sabit faizli finansal yükümlülüğü bulunmaktadır (30 Eylül 2008 : Bulunmamaktadır).

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

**Sabit faizli finansal araçlar**

Finansal varlıklar - -

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara

yansıtılan finansal varlıklar - -

Finansal yükümlülükler 8.632.600 -

**Değişken faizli finansal araçlar**

Finansal yükümlülükler 10.877.200 38.719.035

**NOT 25 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Grup, 11 Ağustos 2009 tarihinde yarısına sahip olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, 2 Bölge, Esenyurt, Çiftlik mevkii, F21D19D18 pafta, 1539 ada, 2 parselde yer alan net 26.865 metrekare büyüklüğünde Mor Ada Projesini 16.500.00 TL + KDV bedelle satışının yapılmasına karar vermiştir. Projenin satışı ve tapunun devri sözleşme konusu tutarın Grup tarafından tahsilatıyla 3 Kasım 2009 tarihi itibariyle gerçekleşmiştir (Not 9).

**NOT 26 - KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI FAALİYETLERDE KULLANILAN NAKİT**

30 Eylül tarihinde sona eren dönemlere ait konsolide nakit akım tablosunda gösterilen “işletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişimlerin” detayı aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2009 30 Eylül 2008**

**İşletme varlık ve yükümlülüklerdeki değişim**

Bloke mevduattaki değişim - 46.956.301

Menkul kıymetlerdeki değişim (11.670) 156.847

Ticari alacaklardaki değişim (2.031.671) 552.252

Diğer alacaklardaki değişim 5.343.750 (4.153.195)

Stoklardaki değişim 1.063.148 17.346.671

Diğer dönen varlıklardaki değişim 2.357.549 11.988.901

Ticari borçlardaki değişim (159.243) (147.827)

Alınan avanslardaki değişim 347.522 (48.068.319)

Diğer borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim (1.605.069) (8.223.619)

**5.304.316 16.408.012**

**NOT 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

**Ankara – Ankara (Bilkent) Projesi:**

Şirket, Ankara İli-Çankaya İlçesi Lodumlu Mevkiinde (Ankara Ankara (Bilkent) projesi) 1/1000 ve 1/5000’lik imar planlarına dayanarak Çankaya Belediyesi Başkanlığından inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi Başkanlıklarına açılan ve Şirket’in müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi   
10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000’lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini kararlaştırmıştır.

Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesi sonucunda Danıştay 6. Dairesi tarafından dava konusu işlemin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 27. maddesi uyarınca teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütülmesinin durdurulmasına 25 Mart 2009 tarihinde karar verilmiştir. Danıştay 6. Dairesi temyiz istemlerini reddederek kararı onaylamıştır. Gerekçeli karar Grup tarafından tahsisi karar yoluna başvurularak Danıştay 6. Dairesi üzerinden devam etmektedir.

Şirket yönetimi davanın şirket lehine sonuçlanmasını beklemektedir. Dolayısıyla yönetim usulüne uygun olarak ruhsatları alınmış, tamamlanmış ve sahiplerine teslim edilmiş bağımsız bölümler ile ilgili gelecekte bir tazminat ödemesinin olmayacağı görüşündedir.

30 Eylül 2009 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibariyle konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

**Ankara – Çankaya Projesi:**

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut projesidir. Proje toplam 62 daire ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Ankara 9.İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup’un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında “Müdahil” sıfatı ile dahil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle “imar çapı ve ruhsatın iptali” konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Grup tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden devam etmektedir.

Şirket yönetimi söz konusu davanın neticesine göre projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlere devam edecektir.

……………………..