**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul**

**Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2011 ara hesap dönemine ait özet**

**konsolide finansal tablolar**

**İÇİNDEKİLER SAYFA**

**ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO 1-2**

**ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3**

**ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU 4**

**ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU 5**

**ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR 6-29**

**Cari dönem Önceki dönem**

***Bağımsız* *Bağımsız***

***denetimden* *denetimden***

**Dipnot *geçmemiş* *geçmiş***

**Referansları 31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

**VARLIKLAR**

**Dönen varlıklar**  **83.993.772** **84.330.198**

Nakit ve nakit benzerleri 783.312 1.041.160

Ticari alacaklar

- Diğer ticari alacaklar 1.112.075 354.752

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar 12 170.742 696.369

Stoklar 5 66.278.705 66.263.320

Diğer dönen varlıklar 4 15.648.938 15.357.147

Türev Finansal Araçlar - 617.450

**Duran varlıklar 19.968.846 20.022.074**

Ticari alacaklar

- Diğer ticari alacaklar 242.689 242.689

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar 12 179.311 179.311

Diğer duran varlıklar 4 10.775.839 10.774.934

Yatırım amaçlı gayrimenkuller 6 6.894.000 6.894.000

Maddi duran varlıklar 7 1.811.930 1.855.506

Maddi olmayan duran varlıklar 8 65.077 68.865

Ertelenmiş vergi varlığı 11 - 6.769

**Toplam varlıklar** **103.962.618 104.352.272**

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Cari dönem Önceki dönem**

***Bağımsız* *Bağımsız***

***denetimden* *denetimden***

**Dipnot *geçmemiş* *geçmiş***

**Referansları 31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

**YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Kısa vadeli yükümlülükler 31.635.767 30.398.854**

Finansal borçlar 3 28.575.961 27.539.769

Ticari borçlar

- Diğer ticari borçlar 47.682 371.102

- İlişkili taraflara ticari borçlar 12 869.202 498.648

Diğer borçlar 4 131.684 86.247

Borç karşılıkları 10 1.207.126 1.279.810

Dönem karı vergi yükümlülüğü 11 - 5.034

Diğer kısa vadeli yükümlülükler 4 804.112 533.288

Türev finansal araçlar - 84.956

**Uzun vadeli yükümlülükler 541.243 594.565**

Ticari borçlar 8.224 8.224

Diğer borçlar 4 458.635 458.635

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 73.354 127.706

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 11 1.030 -

**Özkaynaklar 71.785.608 73.358.853**

**Ana ortaklığa ait özkaynaklar 71.329.208 72.805.794**

Ödenmiş sermaye 40.000.000 40.000.000

Sermaye düzeltmesi farkları 91.449.175 91.449.175

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 63.551 54.349

Geçmiş yıllar zararları (58.751.517) (51.563.683)

Net dönem zararı (1.432.001) (7.134.047)

**Azınlık payları** **456.400 553.059**

**Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar** **103.962.618 104.352.272**

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **1 Ocak -** | **1 Ocak -** |
|  | **Notlar** | **31 Mart 2011** | **31 Mart 2010** |
|  |  |  |  |
| **Sürdürülen faaliyetler** |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Satış gelirleri, net |  | 3.116.335 | 3.636.851 |
| Satışların maliyeti (-) |  | (2.599.085) | (3.188.545) |
|  |  |  |  |
| **Brüt kar** |  | **517.250** | **448.306** |
|  |  |  |  |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) |  | (349.912) | (626.836) |
| Genel yönetim giderleri (-) |  | (1.177.680) | (670.919) |
| Diğer faaliyet gelirleri |  | 108.449 | 53.520 |
| Diğer faaliyet giderleri (-) |  | (171.550) | (240.315) |
|  |  |  |  |
| **Faaliyet (zararı)/karı** |  | **(1.073.443)** | **(1.036.244)** |
|  |  |  |  |
| Finansal gelirler |  | 11.178 | 20.887 |
| Finansal giderler (-) |  | (458.596) | (152.727) |
|  |  |  |  |
| **Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı** |  | **(1.520.861)** | **(1.168.084)** |
|  |  |  |  |
| **Sürdürülen faaliyetler vergi gideri** | 11 | **(7.799)** | **(2.505)** |
| Dönem vergi gideri | 11 | - | - |
| Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) | 11 | (7.799) | (2.505) |
|  |  |  |  |
| **Dönem zararı** |  | **(1.528.660)** | **(1.170.589)** |
|  |  |  |  |
| **Diğer kapsamlı gelir/(giderler)** |  | **-** | **-** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)** |  | **(1.528.660)** | **(1.170.589)** |
|  |  |  |  |
| **Dönem zararının dağılımı** |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Azınlık payları |  | (96.659) | (13.372) |
| Ana ortaklık payları |  | (1.432.001) | (1.157.217) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Kardan**

**Sermaye ayrılan Geçmiş Ana ortaklığa**

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

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

**1 Ocak 2011 40.000.000 91.449.175 54.349 (51.563.683) (7.134.047) 72.805.794 553.059 73.358.853**

Transferler - - 9.202 (7.143.249) 7.134.047 - - -

Temettü ödemesi - - - (44.585) - (44.585) - (44.585)

Toplam kapsamlı dönem gideri - - - - (1.432.001) (1.432.001) (96.659) (1.528.660)

**31 Mart 2011 40.000.000 91.449.175 63.551 (58.751.517) (1.432.001) 71.329.208 456.400 71.785.608**

**1 Ocak 2010 40.000.000 91.449.175 48.753 (33.237.806) (18.320.281) 79.939.841 362.125 80.301.966**

Transferler - - - (18.320.281) 18.320.281 - - -

Toplam kapsamlı dönem gideri - - - - (1.157.217) (1.157.217) (13.372) (1.170.589)

**31 Mart 2010 40.000.000 91.449.175 48.753 (51.558.087) (1.157.217) 78.782.624 348.753 79.131.377**

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

#### Dipnot Cari Dönem Önceki Dönem

#### Referansı 31 Mart 2011 31 Mart 2010

**İşletme faaliyetleri:**

Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı (1.520.861) (1.168.084)

**Düzeltmeler:**

Faiz gideri 386.332 150.690

Türev araçları giderleri 45.754 -

Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış (54.352) (3.447)

Amortisman ve itfa payları 7,8 74.475 47.086

Faiz geliri (11.099) (19.511)

**İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik**

**öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit (1.079.751) (993.266)**

Ticari alacaklardaki değişim (231.696) (79.002)

Stoklardaki değişim 5 (15.385) (256.588)

Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim 4,10 (288.978) 188.723

Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli

yükümlülüklerdeki değişim 4,10 290.711 115.277

Alınan avanslardaki değişim 10 - 28.411

Satış amacıyla elde tutulan varlıklardaki değişim - -

Diğer duran varlıklardaki değişim (905) 2.053

Ödenen dönem vergi gideri 22 (5.034) (7.137)

Türev finansal araçlardaki değişim 486.740 -

**İşletme faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit** **(844.298) (1.001.529)**

**Yatırım faaliyetleri:**

Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı 7,8 (27.111) (20.829)

**Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit** **(27.111) (20.829)**

###### Finansman faaliyetleri:

Alınan faizler 8.288 19.511

Ana ortaklık dışı paylara ödenen temettüler (44.585) -

Ödenen faizler (19.027) (28.826)

Kredi alımları 1.216.892 1.089.200

Kredi ödemesi (548.007) (67.138)

**Finansman faaliyetlerinde sağlanan/(kullanılan) net nakit** **613.561 1.012.747**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)** **(257.848) (9.611)**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi 3** **1.041.160 936.336**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi 3** **783.312 926.725**

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**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 Cad. İsmet Öztürk Sokak No:17 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli/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. 31 Mart 2011 tarihi itibariyle, Şirket’in İMKB’na kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

%

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”) Dipnot 2’de açıklanmıştır.

Grup’un 31 Mart 2011 tarihi itibariyle çalışan sayısı 125 kişidir (31 Aralık 2010: 43 kişi).

Grup’un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Mart 2011 tarihinde sona eren özet konsolide finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

#### 31 Mart 2011 tarihi itibariyle ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2011 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

#### 2. ÖZET KONSOLİDE 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 Muhasebe/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.

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 ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlüklüler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK’nın Seri XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlanmıştır. Bu düzeltme ve sınıflandırmalar genel olarak;

-Çalışanlara sağlanan faydalar,

-Şüpheli alacak karşılığı,

-Stok değer düşüklükleri

ile ilgilidir.

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, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

#### 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

**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 (e)’nin sonuna 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 (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.

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 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 (%)**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

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.

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 207.088 m²’lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

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

#### 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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.

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle müşterek yönetime tabi ortaklık ve sermaye yapısı aşağıda gösterilmiştir:

**YK Koray’ın YK Koray’ın**

**doğrudan ve dolaylı doğrudan ve dolaylı**

**kontrolü (%) kontrolü (%)**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

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, gider ve bilanço kalemi %50 oranında üstlenilecektir.

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

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

* + 1. **Netleştirme/Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

**2.1.4 İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi**

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir. Bağlı ortaklıklar ve Ortak Girişim’in de işlevsel para birimi Türk Lirası’dır.

#### 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

1. ***Önemli muhasebe politikalarının özeti***

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikaları 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardakiler ile uyumludur.

1 Ocak – 31 Mart 2011 ara hesap dönemi için hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar, 1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolarla birlikte değerlendirilmelidir.

Bir yıllık mali dönem içerisinde eşit dağılmayan giderler, sadece bu giderlerin mali yılsonunda uygun bir şekilde tahmin edilebileceği veya ertelenebileceği durumlarda ara dönem özet finansal tablolarda dikkate alınmıştır.

Grup’un içinde bulunduğu sektör nedeniyle, ara dönem finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek mevsimsel veya dönemsel özellikler taşıyan faaliyetleri bulunmamaktadır.

**2.3 *Muhasebe politikalarındaki değişiklikler***

**2.3.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar**

**Yeni ya da Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ve Yorumların Uygulanması**

31 Mart 2011 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar ve UFRYK yorumları dışında 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

**UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi**

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39’un 41 no’lu paragrafı uyarınca “ödenen bedel” olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır.

**UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)**

Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir.

**UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum ve Açıklama - Yeni haklar içeren ihraçların sınıflandırılması (Değişiklik)**

Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev yükümlülük olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarlar karşılığında yapılan hak ihracı teklifleri ile ilgilidir. Değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda işlem sırasında geçerli olacak olan para birimine bakılmaksızın bu tür hak ihraçlarının öz kaynak olarak sınıflandırılması gerektiğini ortaya koymaktadır.

#### 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

**UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Yeniden Düzenleme)**

Bu yeniden düzenleme, devletin ya da işletmenin ilişkide olduğu devlet kontrolündeki kamu kuruluşlarının tek bir müşteri olarak nitelendirilip nitelendirmeyeceği hususunda işletmelerin yapması gereken değerlendirmeye ilişkindir. Grup, bu değerlendirmeyi yaparken söz konusu kuruluşlar arasındaki ekonomik bütünleşmenin kapsamını göz önünde bulundurmalıdır.

**Mayıs 2010’da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiştir. 1 Ocak 2011 tarihi itibariyle geçerli olacak değişiklikler aşağıdaki gibidir:**

*UFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Bu iyileştirme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standartlarında yapılan ve koşullu bedele ilişkin muafiyeti kaldıran değişikliklerin 2008 de yeniden düzenlenen UFRS 3’ün uygulanmaya başlanmasından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli olmadığı konusuna açıklık getirmektedir.

Ayrıca bu iyileştirme, mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı olarak ifade edilen kontrol gücü olmayan payların bileşenlerini ölçme seçeneklerinin (gerçeğe uygun değer ya da mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı üzerinden) kapsamını sınırlamaktadır.

Sonuç olarak bu iyileştirme, bir işletmenin (bir işletme birleşme işleminin parçası olan) satın aldığı işletmenin (zorunlu ya da gönüllü) hisse bazlı ödeme işlemlerinin değiştirilmesinin muhasebeleştirilmesini zorunlu hale getirmektedir. Örneğin bedel ve birleşme sonrası giderlerin ayrıştırılması gibi.

*UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar*

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır.

*UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu*

Değişiklik, işletmenin özkaynak kalemlerinin her biri için özkaynak değişim tablosu ya da finansal tablo dipnotlarında diğer kapsamlı gelire ilişkin bir analizi sunması gerekliliğine açıklık getirmektedir.

*UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar*

Bu iyileştirme, UMS 27’nin UMS 21 Kur Değişimin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklere açıklık getirmektedir.

*UMS 34 Ara Dönem Raporlama*

Değişiklik, UMS 34 de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılaması gereken açıklamalara ekleme yapmaktadır.

#### 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

*UFRYK 13 Müşteri Sadakat Programları*

Düzeltme, program dahilindeki müşterilere sağlanan hediye puanlarının kullanımlarındaki değerini temel alacak şekilde gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği durumlarda; müşteri sadakat programına katılmayan diğer müşterilere verilen indirimler ve teşviklerin miktarının da göz önünde tutulması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

Söz konusu standartlar, değişiklikler ve yorumların Grup’un finansal performansı veya finansal durumuna önemli bir etkisi olmamıştır.

**Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

31 Aralık 2010 konsolide finansal tablolarının onaylanma tarihinden sonra yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulamaya konulmamış yeni standart, yorum veya değişiklik yoktur.

**UFRS 9 Finansal Araçlar – Safha 1 Finansal Araçlar ve Yükümlülükler, Sınıflandırma ve Açıklama**

Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Ekim 2010’da UFRS 9’a yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüklerin ölçümünü etkilemektedir ve kredi riskine ilişkin olarak gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüğünün gerçeğe uygun değer değişimlerinin diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa birliği tarafından onaylanmamıştır. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UMS 12 Gelir Vergileri –Ertelenmiş Vergi: Esas alınan varlıkların geri kazanımı (Değişiklik)**

Değişiklik 1 Ocak 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamasına izin verilmektedir. UMS 12, (i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve (ii) UMS 16’daki yeniden değerleme modeliyle ölçülen amortismana tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

***UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik),***

Değişiklik 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Bu değişiklik henüz AB tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

#### 3. FİNANSAL BORÇLAR

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

**Orijinal Orijinal**

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

**Kısa vadeli banka kredileri:**

TL banka kredileri 8,95-9,00 9.245.893 9.245.893 (1) 8,95-9,20 9.049.010 9.049.010 (4)

TL banka kredileri 8,50-9,00 1.367.149 1.367.149 (2) 8,50-8,75 721.682 721.682(5)

USD banka kredileri 4,00 11.601.704 17.962.919 (3) 3,80-4,00 11.493.582 17.769.077(6)

**Toplam kısa vadeli finansal borçlar 28.575.961 27.539.769**

1. 14 Ekim, 23 Aralık ve 26 Aralık 2011 vadeli
2. 1 Nisan 2011 vadeli - rotatif
3. 30 Mayıs, 16 Ağustos, 22 Aralık 2011 vadeli
4. 14 Ekim 2011 – 26 Aralık 2011 arası vadeli
5. Rotatif
6. 30 Mayıs 2011 – 22 Aralık 2011 arası vadeli

#### 

#### 4. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli diğer varlık ve yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

**Diğer dönen varlıklar**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları 1.394.506 1.307.508

Verilen avanslar (\*) 13.898.810 13.898.810

Gelecek aylara ait giderler 134.905 95.896

Peşin ödenen vergiler ve stopajlar 1.098 101

Diğer 219.619 54.832

**15.648.938 15.357.147**

(\*) 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır. 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibari ile verilen avansların 5.032.995 TL’si Bomonti Projesinden satın alınan 9 apartman dairesi ve 5.407.780 TL’si Kağıthane Ofis Park Projesin’den alınan 2 apartman dairesi ile ilgilidir. Söz konusu dairelerin inşaatı henüz tamamlanmadığından ve satış sözleşmesine göre risk henüz Grup’a geçmediğinden bu daireler için ödenen miktar verilen avans olarak gösterilmektedir.

**Diğer duran varlıklar**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları 10.775.839 10.774.934

**10.775.839 10.774.934**

#### 4. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Ödenecek vergi ve fonlar 166.038 137.800

Gider tahakkukları 271.538 159.851

Ertelenmiş gelir 42.292 52.094

Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları 91.257 51.325

Diğer 232.987 132.218

**804.112 533.288**

**Kısa vadeli diğer borçlar**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Kısa vadeli alınan sipariş avansları 131.684 86.247

**131.684 86.247**

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

**Uzun vadeli diğer borçlar:**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Diğer borçlar 458.635 458.635

**458.635 458.635**

#### Diğer uzun vadeli yükümlülükler Türkiye Teknoloji Geliştirme Vakfı’ndan, Yapı Kredi Plaza kat malikleri adına, Yapı Kredi Plaza A ve C Blokları’nın soğutma sistemlerinin yenilenmesinde kullanılmak üzere alınan faizsiz destekleme fonundan oluşmaktadır.

**5. STOKLAR**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

İlk madde ve malzeme 40.810.984 40.810.984

Yarı mamul 19.670.300 19.655.782

Mamul 1.381.347 1.381.347

Ticari mallar 4.397.673 4.397.673

Diğer stoklar 18.401 17.534

**66.278.705 66.263.320**

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

**5. STOKLAR (Devamı)**

**İlk madde ve malzeme:**

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Riva projesi 39.787.760 39.787.760

Hoşdere arsası 1.023.224 1.023.224

**40.810.984 40.810.984**

*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 Riva Göllü’de bulunan arsalar için 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekteki nazım planları ile Riva Doğu’da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanması ve Belediye Başkanlığı'nca onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 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:**

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Ankara Çankaya 17.905.440 17.905.440

İstanbul İstanbul Faz III 1.764.860 1.750.342

**19.670.300 19.655.782**

*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.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidi kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasim1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmıştır.

**5. STOKLAR (Devamı)**

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.

Grup yönetimi söz konusu davaların lehte sonuçlanacağı kanaatinde olduğundan 31 Mart 2011 tarihi itibariyle bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

**Mamul:**

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Ankara Ankara (Bilkent) 1.381.347 1.381.347

**1.381.347** **1.381.347**

*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 31 Mart 2011 tarihi itibariyle 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2010: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir. (31 Aralık 2010: 141).

**Ticari mallar:**

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Narmanlı Han (1) 4.397.673 4.397.673

**4.397.673** **4.397.673**

**5. STOKLAR (Devamı)**

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 770.000 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 mal sahipleri 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.

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

31 Mart 2011 tarihi itibariyle Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı 6.545.000 TL olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2010: Yoktur)

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Mart 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 31 Mart**

**2011 İlaveler Çıkışlar 2011**

Elit Residence 1.972.000 - - 1.972.000

Levent Loft Bahçe Projesi 4.922.000 - - 4.922.000

**6.894.000 - - 6.894.000**

**1 Ocak 31 Mart**

**2010 İlaveler Çıkışlar 2010**

Elit Residence 2.023.000 - - 2.023.000

**2.023.000 - - 2.023.000**

*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 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2011 tarihi itibariyle, 12 Kasım 2010 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan makul değeri ile değerlenmiştir.

*Levent Loft Projesi:*

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip,90 no'lu parsel üzerinde 5 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 21 Aralık 2010 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.922.000 TL piyasa değeri ile değerlenmiştir.

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Mart 2011 ve 31 Mart 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 31 Mart**

**2011 İlaveler Çıkışlar Transferler 2011**

**Maliyet**

Arsa ve binalar 2.050.930 - - - 2.050.930

Makine, tesis ve cihazlar 61.082 - - - 61.082

Taşıt araçları 945 - - - 945

Döşeme ve demirbaşlar 824.206 14.903 - - 839.109

Özel maliyetler 96.618 4.615 - - 101.233

**3.033.781 19.518 - - 3.053.299**

**Birikmiş amortisman**

Arsa ve binalar (333.213) (24.222) - - (357.435)

Makine, tesis ve cihazlar (57.939) (1.461) - - (59.400)

Taşıt araçları (945) - - - (945)

Döşeme ve demirbaşlar (696.016) (33.763) - - (729.779)

Özel maliyetler (90.162) (3.648) - - (93.810)

**(1.178.275) (63.094) - - (1.241.369)**

**Net kayıtlı değer 1.855.506 1.811.930**

**1 Ocak 31 Mart**

**2010 İlaveler Çıkışlar Transferler 2010**

**Maliyet**

Arsa ve binalar 2.050.930 - - - 2.050.930

Makine, tesis ve cihazlar 58.910 - - - 58.910

Taşıt araçları 65.198 - - - 65.198

Döşeme ve demirbaşlar 839.421 3.934 - - 843.355

Özel maliyetler 96.618 - - - 96.618

**3.111.077 3.934 3.115.011**

**Birikmiş Amortisman**

Arsa ve binalar (283.616) (10.573) (294.189)

Makine, tesis ve cihazlar (52.531) (942) - - (53.473)

Taşıt araçları (58.656) (3.242) - - (61.898)

Döşeme ve demirbaşlar (710.234) (22.273) - - (732.507)

Özel maliyetler (85.557) (1.203) - - (86.760)

**(1.190.594) (38.233) (1.228.827)**

**Net kayıtlı değer 1.920.483 1.886.184**

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

31 Mart 2011 ve 31 Mart 2010 tarihleri itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2010: Yoktur)

31 Mart 2011 tarihi itibariyle halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 754.035TL’dir (31 Aralık 2010: 540.320TL).

**8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Mart 2011 ve 31 Mart 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 31 Mart**

**2011 İlaveler Çıkışlar 2011**

**Maliyet**

Haklar 57.113 - - 57.113

Diğer maddi olmayan duran varlıklar 735.918 7.593 - 743.511

**793.031 7.593 - 800.624**

**Birikmiş amortisman**

Haklar (57.113) - - (57.113)

Diğer maddi olmayan duran varlıklar (667.053) (11.381) - (678.434)

**(724.166) (11.381) - (735.547)**

**Net kayıtlı değer 68.865 65.077**

**1 Ocak 31 Mart**

**2010 İlaveler Çıkışlar 2010**

**Maliyet**

Haklar 56.593 - - 56.593

Diğer maddi olmayan duran varlıklar 831.346 16.895 - 848.241

**887.939 16.895 - 904.834**

**Birikmiş Amortisman**

Haklar (56.940) - - (56.940)

Diğer maddi olmayan duran varlıklar (737.494) (8.853) - (746.347)

**(794.434) (8.853) - (803.287)**

**Net kayıtlı değer 93.505 101.547**

**9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER**

**Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Alınan teminatlar 7.251.589 7.251.589

**Verilen teminat mektupları**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31 Mart 2011** | **31 Aralık 2010** |
|  |  |  |
| **Grup tarafından verilen TRİ’ler** |  |  |
|  |  |  |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | 3.304.800 | 3.304.000 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu | **-** | - |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı |  |  |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
|  |  |  |
| **Toplam** | **3.304.800** | **3.304.000** |

Grup tarafından verilen TRİ’ler 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle TL cinsindendir.

1. 31 Mart 2011 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’si kesin, %33’si kat karşılığı olmak üzere toplam %60 oranında hisselerinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin lehine satış vaadi şerhi bulunmaktadır.

**Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

Ankara Ankara projesi üzerinde, 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.

**Elit Residence**

Elit Residence üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

**9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)**

**Levent Loft**

Levent Loft üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi bulunmaktadır.

**Evidea ve Riva Projeleri**

Evidea ve Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

**Konut kredileri**

Şirket, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis ve Ankara Ankara projeleri kapsamında dövize endeksli ve TL konut kredisi kullandırılması konusunda ING Bank A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 31 Mart 2011 tarihi itibariyle 272.000 TL ve 76.200 EURO (166.284TL) tutarlarında kullandırılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2010: 88.492 EURO ve 280.000 TL).

**10 - BORÇ KARŞILIKLARI**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

**Kısa vadeli borç karşılıkları**

Dava karşılıkları (\*) 240.852 313.536

Vergi cezası karşılığı (\*\*) 966.274 966.274

**Toplam kısa vadeli borç karşılıkları 1.207.126 1.279.810**

(\*) Grup mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı iş akdini feshettiği bazı çalışanlarının açmış olduğu işe iade davaları ile ilgili olarak gelecekte ödeyeceği muhtemel tazminat tutarı ile ilgili olarak finansal tablolarında karşılık ayırmıştır. Ayrılan bu karşılıklarla ilgili olarak 31 Mart 2011 itibariyle sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 72.684 TL ödenmiştir.

(\*\*) Grup, 2008 Aralık ayı içinde İstanbul BIS projesi ile ilgili olarak 3.300.000 TL KDV iadesini teminat mektubu karşılığı Vergi İdaresinden tahsil etmiştir. Bu KDV iadesi ile ilgili dosyanın kapanması için Grup tarafından Vergi İdaresine yapılan başvuru sonucuyla ilgili vergi dairesinden prosedürün devam ettiği ve dosyanın incelenmek üzere Vergi Denetmenliği’ne gönderildiği bildirilmiştir. Vergi Denetmenliği’nce dosyanın incelenme aşamasında olduğu ve BIS projesi kapsamındaki dairelerin faydalı alan ölçümlerinin bir kısmının tekrarlanacağı ve bu ölçümlerden sonra konu ile ilgili rapor düzenleneceği bildirilmiştir. Grup'a şu ana kadar herhangi bir vergi inceleme raporu, vergi ceza ihbarnamesi veya herhangi bir ödeme emri ulaşmamıştır. Grup, 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle, vergi cezası ihtimaline karşın 966.274 TL tutarında karşılık ayırmıştır.

**11. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Ertelenen vergiler**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Ertelenen vergi varlıkları - 6.769

Ertelenen vergi yükümlülüğü (1.030) -

**Ertelenen vergi varlıkları- net (1.030) 6.769**

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.

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20’dir (31 Aralık 2010: %20).  
31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

**Toplam geçici Ertelenen vergi**

farklar varlığı

**31 Mart 31 Aralık 31 Mart 31 Aralık**

**2011 2010 2011 2010**

Kıdem tazminatı karşılığı 32.760 79.192 6.552 15.839

Şüpheli alacak karşılığı 43.697 43.697 8.740 8.740

Maddi ve maddi olmayan

varlıklar üzerindeki geçici farklar 44.979 37.543 8.996 7.508

Mutabakat farkları (126.589) (126.589) (25.318) (25.318)

**Ertelenen vergi varlıkları /**

**yükümlülükleri (5.153) 33.843 (1.030) 6.769**

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.

**11. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**

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 2010 yılı için %20’dir (2010: %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).

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.

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.

31 Mart 2011 ve 2010 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

**31 Mart 2011 31 Mart 2010**

Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi - -

Eksi: peşin ödenen vergiler - -

**Ödenecek vergiler - net - -**

**31 Mart 2011 31 Mart 2010**

Cari yıl vergi gideri - -

Ertelenen vergi gideri/(geliri) (7.799) (2.505)

**Toplam vergi gideri (7.799) (2.505)**

#### 12. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

**İlişkili taraflardan alacaklar**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 243.864 776.541

Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş. 26.010 12.990

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 13.899 21.657

***Diğer***

Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. 14.607 12.819

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 17.479 17.479

Yapı Kredi Sigorta A.Ş. - -

Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. - -

Diğer  34.194 34.194

**350.053 875.680**

**İlişkili taraflara borçlar**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası 617.984 250.373

Koray Yapı Endüstrisi A.Ş. 218.736 218.736

***Diğer ilişkili kuruluşlar***

Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. 28.376 4.333

Zer A.Ş. - 3.783

Yapı Kredi Sigorta A.Ş. 2.572 8.293

Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O 642 4.969

Yapı Kredi Faktoring A.Ş. 892 -

Diğer - 8.161

**869.202 498.648**

**Nakit ve nakit benzeri değerler**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar 77.661 83.250

Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadeli mevduatlar 130.020 454.414

**207.681 537.664**

**Yatırım Fonları**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 124.743 496.064

**124.743 496.064**

#### 12. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

**Türev finansal araçlar, net**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. - 532.494

**- 532.494**

**İlişkili taraflardan alınan krediler**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 16.096.923 15.632.049

**16.096.923 15.632.049**

31 Mart 2011 ve 31 Mart 2010 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31 Mart 2011** | **31 Mart 2010** |
| ***Ortaklar*** |  |  |
| Yapı Kredi Bankası A.Ş. | 171.191 | 139.384 |
| Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş. | 20.615 | 27.479 |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | 29.872 | 30.325 |
| ***Diğer*** |  |  |
| Yapı Kredi Sigorta A.Ş. | 140.880 | 218.010 |
| Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. | 73.384 | 155.809 |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 65.542 | 83.157 |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | 23.983 | 37.222 |
| Yapı Kredi Faktoring A.Ş. | 19.239 | - |
| Yapı Kredi Leasing A.Ş. | 32.098 | - |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | - | - |
| Yapı Kredi Kültür Sanat A.Ş. | - | - |
| Diğer | 37.432 | 45.706 |
|  |  |  |
|  | **614.236** | **737.092** |

#### 12. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

**İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31 Mart 2011** | **31 Mart 2010** |
| ***Ortaklar*** |  |  |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | 623.797 | 78.731 |
| Yapı Kredi Bankası A.Ş. | 12.107 | - |
| Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş. | - | - |
| ***Diğer*** |  |  |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | 71.012 | 39.896 |
| Yapı Kredi Sigorta A.Ş. | - | - |
| Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. | 3.742 | - |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | - | - |
| Zer A.Ş. | 1.096 | 3.011 |
| Yapı Kredi Yatırım A.Ş.  Diğer | 1.497  20.240 | -  24.637 |
|  |  |  |
|  | **733.491** | **146.275** |

**31 Mart 2011 31 Mart 2010**

**İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 11.096 2.338

**11.096 2.338**

**İlişkili taraflara ödenen faiz gideri**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 238.722 121.934

**238.722 121.934**

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, 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.

31 Mart 2011 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 119.778 TL'dir. (31 Mart 2010: 120.684 TL).

**13. YABANCI PARA POZİSYONU**

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

Döviz cinsinden varlıklar 62.927 515.454

Döviz cinsinden yükümlülükler (17.962.919) (17.769.077)

**Net döviz pozisyonu (17.899.992) (17.253.623)**

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

**Döviz pozisyonu tablosu**

**31 Mart 2011 31 Aralık 2010**

**TL Karşılığı TL Karşılığı**

**ABD ABD**

**Toplam Doları Avro Toplam Doları Avro**

Parasal finansal varlıklar

(Kasa, Banka hesapları dahil) 62.927 62.862 65 515.454 515.392 62

Ticari alacaklar - - - - - -

**Toplam varlıklar 62.927 62.862 65 515.454 515.392 62**

Kısa vadeli finansal yükümlülükler (17.962.919) (17.962.919) - (17.769.077) (17.769.077)

Diğer yükümlülükler - - - - - -

**Toplam yükümlülükler (17.962.919) (17.962.919) - (17.769.077) (17.769.077) -**

**Net yabancı para varlıklar/**

**(yükümlülükler) pozisyonu (17.899.992) (17.900.057) 65 (17.253.623) (17.253.685) 62**

**13. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)**

Grup’un 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

**31 Mart 2011**

**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 varlık sebebi ile

oluşan kar/(zarar) (1.790.006) 1.790.006 (1.790.006) 1.790.006

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

**3. ABD Doları net etki (1+2)** (1.790.006) 1.790.006 (1.790.006) 1.790.006

**Euro’nun TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar) 7 (7) 7 (7)

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

**6. Euro net etki (4+5) 7 (7) 7 (7)**

**Toplam (3+6) (1.789.999) 1.789.999 (1.789.999) 1.789.999**

**31 Aralık 2010**

**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 varlık sebebi ile

oluşan kar/(zarar) (1.725.368) 1.725.368 (1.725.368) 1.725.368

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

**3. ABD Doları net etki (1+2) (1.725.368) 1.725.368 (1.725.368) 1.725.368**

**Euro’nun TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar) 6 (6) 6 (6)

5. Euro riskinden korunan kısım - - - -

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

**Toplam (3+6) (1.725.362) 1.725.362 (1.725.362) 1.725.362**

**14. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**15. 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 mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

Ankara 7. İdare Mahkemesi’nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi’nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı’nın işbu iptal işleminin iptali için, Şirket tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Şirket aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmıştır.

Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi’nin 2011/3005E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır.

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