

Yapı Kredi Koray
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak - 31 Aralık 2010 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU.....	1-2
KONSOLİDE BİLANÇO.....	3-4
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	8-52

Bağımsız denetim raporu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ortakları'na:

Giriş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu, konsolide nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide finansal tablolarla ilgili olarak grup yönetiminin sorumluluğu

Grup yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolarda yer alan tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Grup'un iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları'nın 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçek konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer husus

Grup'un Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları başka bir denetim firması tarafından denetlenmiş ve söz konusu denetim firması tarafından 25 Şubat 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş sunulmuştur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Billur Demet Atan, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

28 Şubat 2011
İstanbul, Türkiye

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2010	Önceki Dönem 31 Aralık 2009
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		84.330.198	72.865.636
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.041.160	936.336
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	5	354.752	2.250.742
- İlişkili taraflardan alacaklar	24	696.369	140.950
Stoklar	7	66.263.320	65.727.109
Diğer dönen varlıklar	14	15.357.147	3.810.499
Türev finansal araçlar	15	617.450	-
Duran varlıklar		20.022.074	15.177.091
Ticari alacaklar			
-Diğer ticari alacaklar	5	242.689	25.669
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	179.311	-
Diğer duran varlıklar	14	10.774.934	11.096.515
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	6.894.000	2.023.000
Maddi duran varlıklar	9	1.855.506	1.920.483
Maddi olmayan duran varlıklar	10	68.865	93.505
Ertelenmiş vergi varlığı	22	6.769	17.919
Toplam varlıklar		104.352.272	88.042.727

Sayfa 8 ile 52 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2010	Önceki Dönem 31 Aralık 2009
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		30.398.854	7.544.732
Finansal borçlar	4	27.539.769	5.077.834
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	5	371.102	917.005
- İlişkili taraflara borçlar	24	498.648	587.591
Diğer borçlar	6	86.247	141.374
Borç karşılıkları	12	1.279.810	340.928
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	5.034	7.137
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	533.288	472.863
Türev finansal araçlar	15	84.956	-
Uzun vadeli yükümlülükler		594.565	196.029
Ticari borçlar	5	8.224	8.234
Diğer borçlar	6	458.635	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	127.706	187.795
Özkaynaklar		73.358.853	80.301.966
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		72.805.794	79.939.841
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		54.349	48.753
Geçmiş yıllar zararları		(51.563.683)	(33.237.806)
Net dönem zararı		(7.134.047)	(18.320.281)
Azınlık payları		553.059	362.125
Toplam kaynaklar		104.352.272	88.042.727

Sayfa 8 ile 52 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2009
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	17	14.171.222	17.815.626
Satışların maliyeti (-)	17,18	(12.178.552)	(15.716.283)
Brüt kar		1.992.670	2.099.343
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(2.649.276)	(2.085.587)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.282.660)	(5.153.103)
Diğer faaliyet gelirleri	19	2.361.759	4.354.595
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(3.954.546)	(10.009.015)
Faaliyet zararı		(6.532.053)	(10.793.767)
Finansal gelirler	20	1.804.024	5.167.202
Finansal giderler (-)	21	(2.149.221)	(12.762.575)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(6.877.250)	(18.389.140)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(65.863)	(11.006)
Dönem vergi gideri	22	(54.713)	(27.256)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	(11.150)	16.250
Dönem zararı		(6.943.113)	(18.400.146)
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)		-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider		(6.943.113)	(18.400.146)
Dönem zararının dağılımı			
Azınlık payları		190.934	(79.865)
Ana ortaklık payları		(7.134.047)	(18.320.281)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	23	(0,1784)	(0,4580)

Sayfa 8 ile 52 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Azınlık payları	Toplam özkaynaklar
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	-	-	5.596	(18.325.877)	18.320.281	-	-	-
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(7.134.047)	(7.134.047)	190.934	(6.943.113)
31 Aralık 2010	40.000.000	91.449.175	54.349	(51.563.683)	(7.134.047)	72.805.794	553.059	73.358.853
1 Ocak 2009	40.000.000	91.449.175	41.438	(21.474.685)	(11.755.806)	98.260.122	509.290	98.769.412
Transferler	-	-	7.315	(11.763.121)	11.755.806	-	-	-
Bağlı ortaklıkların grup dışına temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(67.300)	(67.300)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(18.320.281)	(18.320.281)	(79.865)	(18.400.146)
31 Aralık 2009	40.000.000	91.449.175	48.753	(33.237.806)	(18.320.281)	79.939.841	362.125	80.301.966

Sayfa 8 ile 52 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31 Aralık 2010	Önceki Dönem 31 Aralık 2009
İşletme faaliyetleri:			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(6.877.250)	(18.389.140)
Düzeltilmeler:			
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar	19	1.083.401	-
Vergi cezası karşılığı	19	966.274	-
Stok değer düşüklüğü	19	798.950	-
Şüpheli alacak karşılığı, net	5	21.745	225.049
Faiz gideri	21	881.948	2.486.560
Türev araçları	20,21	(532.494)	-
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış	13	(32.374)	(7.731)
Amortisman ve itfa payları	18	182.643	466.772
Faiz geliri	20	(80.593)	(655.697)
Maddi duran varlık satış karları	19	(14.850)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlıklardaki makul değer değişikliği, net	19	(221.000)	68.000
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.823.600)	(15.806.187)
Ticari alacaklardaki değişim		(160.906)	4.269.680
Stoklardaki değişim		(1.335.161)	1.210.586
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(11.546.648)	2.980.305
Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		(601.823)	(1.429.619)
Alınan avanslardaki değişim		403.508	(535.962)
Satış amacıyla elde tutulan varlıklardaki değişim		-	21.875.921
Diğer duran varlıklardaki değişim		321.581	31.411
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	8	-	23.027.500
Ödenen dönem vergi gideri	22	(56.816)	(20.119)
Ödenen kıdem tazminatı	13	(27.715)	(109.665)
İşletme faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit		(16.827.580)	35.493.851
Yatırım faaliyetleri:			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımı	8	(4.650.000)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	9,10	(93.026)	(190.881)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından elde edilen nakit	9,10	14.850	2.932.975
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit		(4.728.176)	2.742.094
Finansman faaliyetleri:			
Alınan faizler		80.593	647.342
Ana ortaklık dışı paylara ödenen temettüleri		-	(67.300)
Ödenen faizler		(631.575)	(2.475.864)
Kredi alımları		34.169.608	5.077.834
Kredi ödemesi		(11.958.046)	(47.929.204)
Finansman faaliyetlerinde sağlanan/(kullanılan) net nakit		21.660.580	(44.747.192)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		104.824	(6.511.247)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		3	936.336
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi		3	1.041.160

Sayfa 8 ile 52 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 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 Aralık 2010 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 43 kişidir (2009: 33 kişi).

Grup’un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla sona eren konsolide finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

31 Aralık 2010 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2011 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - 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 itibarıyla, 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 yükümlülükler 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 düşüklüğü

ile ilgilidir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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.
- (b) 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 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2010	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2009
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 207.088m²'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 temettüleri, 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 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.2 Konsolidasyon Esasları (Devamı)

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle müşterek yönetime tabi ortaklıklar ve sermaye yapıları gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2010	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2009
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 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/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

2.1.3 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.

2.1.6 2009 yılı finansal tablolarında yapılan sınıflamalar ve düzenlemeler

31 Aralık 2010 finansal tablolarıyla uyumlu olması açısından 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide bilançoda bazı sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. Cari dönem ile karşılaştırmalı olması açısından 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle 'kısa vadeli diğer alacaklar' olarak sınıflandırılmış olan toplamda 11.159.306 TL tutarındaki Katma Değer Vergisi Alacağı'nın 11.096.515 TL'lik tutarı diğer duran varlıklar ve 62.791 TL'lik tutarı 'diğer dönen varlıklar' olarak sınıflanmıştır. Ayrıca, 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle 'diğer kısa vadeli yükümlülükler' olarak sınıflandırılmış 340.928 TL tutarındaki dava karşılığı 'borç karşılığı' olarak ve 'ticari alacaklar' olarak sınıflandırılmış olan 2.031.502 TL tutarındaki avans 'diğer dönen varlıklar' sınıflanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Muhasebe politikalarında ve açıklamalarda değişiklikler

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standart ve yorumlar dışında bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Grup, 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan hesap döneminde, aşağıdaki yeni ve düzeltilmiş UFRS ve UFRYK yorumlarını uygulamıştır.

- UFRYK 17 Gayri-nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması,
- UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme (Değişiklik) – Uygun korumalı araçlar,
- UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler (Değişiklik) – Grup tarafından nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeler,
- Yeniden düzenlenmiş UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik),
- UFRS’de iyileştirmeler, Mayıs 2008 Yayımlanan tüm değişiklikler, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardının satış işleminden sonra işletme kontrol gücü olmayan hisse senetlerini elinde tutmaya devam ettiği durumlarda bağlı ortaklığın ve bu ortaklığa ait tüm varlık ve borçların satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerine açıklık getiren değişiklik hariç 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemi için geçerlidir.
- UFRS’de İyileştirmeler, Nisan 2009

Söz konusu standart ve yorumların Grup’un finansal tablolarına ya da faaliyetlerine bir etkisi bulunmamaktadır.

Nisan 2009 da yayınlanan UFRS iyileştirmeleri kapsamında üzerinde değişiklik yapılan ve Grup’un muhasebe politikaları, finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmuş ya da olmamış standartlar aşağıdaki gibidir.

- UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler
- UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler
- UFRS 8 Faaliyet Bölümleri
- UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu
- UMS 17 Kiralamalar
- UMS 18 Gelir
- UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü
- UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Finansal riskten korunan kalem olarak kabul edilen kalemler
- UFRYK 9 Gömülü Türev Ürünlerinin Yeniden Değerlendirilmesi
- UFRYK 16 Yurtdışındaki İşletme ile ilgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve Şirket /Grup tarafından erken uygulama yoluna gidilmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

UFYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

Yorum, 1 Temmuz 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. 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. UFYK 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, sözkonusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır. Grup, yorumun finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)

Değişiklik, 1 Ocak 2011 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir. Erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulanması geriye dönük olarak yapılmalıdır. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Safha 1 Finansal Varlıklar, Yükümlülükler ve 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 ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa birliği tarafından onaylanmamıştır. Grup, düzenlemenin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

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

Değişiklik, 1 Şubat 2010 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev yükümlülük olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarları 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. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Yeniden Düzenleme)

Yeniden düzenleme, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. 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. Erken uygulamaya izin verilmektedir ve erken uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır. Grup, düzeltmenin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması - İlk kez uygulayacakların karşılaştırmalı UFRS 7 açıklamasından sınırlı muafiyeti (Değişiklik)

Değişiklik, 1 Temmuz 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik 28 Ocak 2010 tarihinde yayınlanmıştır ve UFRS’yi ilk kez uygulayanları 5 Mart 2009 tarihinde UFRS 7’nin ortaya koyduğu ek açıklamalardan muaf tutmaktadır. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Mayıs 2010'da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş olup erken yürürlük tarihi 1 Temmuz 2010 ve sonrasında başlayan hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yıllık iyileştirme projesi henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır.

- **UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UFRS 3 İşletme Birleşmeleri**, 1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar**, 1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UMS 34 Ara Dönem Raporlama**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UFRYK 13 Müşteri Sadakat Programları**: 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik), 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık 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 değişiklikler büyük ölçüde UFRS ve US GAAP (Amerikan Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkeleri)'ni açıklama gereklilikleri ile uyumludur. Bu değişiklik henüz AB tarafından kabul edilmemiştir. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler Ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye donuk olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
 - (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- (b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- (c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- (d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- (e) Tarafın, (a) ya da (d)'de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya,
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1,5460 TL, EUR işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 2,0491 TL'dir (2009: 1 ABD doları 1,5057 TL, 1 EUR 2,1603 TL).

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 kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Stoklar

Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 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 gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar ilk olarak kayda alınmalarında elde etme maliyeti ile kayda alınmakta olup izleyen dönemlerde de makul değerleri ile değerlendirilmektedir. Şirket'in türev finansal araçları yabancı para alım taahhütleri oluşturmaktadır. Yabancı para alım taahhütleri makul değer korumaya yönelik finansal araç olarak muhasebeleştirilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu makul değerde meydana gelen değişiklikler gelir tablosu ile ilişkilendirilmek suretiyle konsolide finansal tablolara alınmaktadır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla 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 ayrılır.

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. İndirilen karşılık tutarı, oluştuğu dönemde gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

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 itibarıyla 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. Değer düşüklüğü tutarı, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Finansal olmayan 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.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 itibarıyla 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 durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Grup, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüer kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanan katkı planı

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

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 gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

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, katılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Faiz gelirleri

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

Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

Finansal varlıklar

TMS 39 kapsamındaki finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer (rayiç değer) farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, kredi ve alacaklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Finansal varlıklar, ilk olarak, rayiç değerlerinden ve finansal varlıkların rayiç değerlerinin gelir tablosu ile ilişkilendirilmemesi durumunda, birebir ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri dâhil olmak üzere kayda alınırlar.

Grup, finansal varlıklarının sınıflandırılmasına ilk kayda alımdan sonra karar vermektedir ve izin verildiği ve uygun olduğu sürece, her mali dönem sonunda bunu yeniden değerlendirmektedir. Bütün olağan finansal varlık alım ve satım işlemleri Şirket'in ilgili varlığı almayı taahhüt ettiği işlem tarihinde kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimleri içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım ve satımlardır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, zorunlu satış veya tasfiye dışında tarafların rızası dahilindeki bir işlemde, bir finansal aracın alım satımının yapılabileceği tutardır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı makul değeri en iyi biçimde yansıtır.

Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal araçların, rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Parasal varlıklar

Parasal varlıkların, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşmaktadır. Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Parasal yükümlülükler

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Karşılıklar

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 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.

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.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve orijinal vadesi üç aydan kısa banka mevduatı, ters repo işlemlerinden alacakları ve likiditesi yüksek yatırım fonlarını içermektedir.

Hisse başına kar/zarar

Konsolide kapsamlı 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 değerlendirme 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemiyle oluşan değerleri konsolide finansal tablolarına yansıtmıştır.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- Kıdem tazminatı yükümlülüğünün belirlenmesi (aktüeryal varsayımlar kullanılır)
- Varlıkların değer düşüklüğü
- Dava karşılıkları
- Maddi duran ve maddi olmayan duran varlıkların belirlenen ekonomik ömürleri

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kasa	1.302	5.761
Banka		
- vadeli mevduat	454.414	221.238
- vadesiz mevduat	89.380	9.969
Yatırım fonları	496.064	699.368
	1.041.160	936.336

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 454.414 TL tutarında vadeli mevduat bulunmaktadır ve faiz oranı %7,75'tir (31 Aralık 2009: 160.557 TL, faiz oranı %4-%6,5'tir.)

Yabancı para vadeli mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: 60.681 TL (orijinal para birimi: USD), faiz oranı %4'tür).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vadesi 30 gündür (31 Aralık 2009 – 18 gün).

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Faiz Oranı (%)	Orijinal Yabancı Para	TL	Faiz Oranı (%)	Orijinal Yabancı Para	TL
Kısa vadeli banka kredileri:						
TL banka kredileri	8,95-9,20	9.049.010	9.049.010 ⁽¹⁾	8,05-9,75	5.060.696	5.060.696 ⁽⁴⁾
TL banka kredileri	8,50-8,75	721.682	721.682 ⁽²⁾	-	17.138	17.138 ⁽⁵⁾
Yabancı para banka kredileri (ABD Doları)	3,80-4,00	11.493.582	17.769.077 ⁽³⁾	-	-	-
Toplam kısa vadeli banka kredileri			27.539.769			5.077.834
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			27.539.769			5.077.834

⁽¹⁾ 14 Ekim 2011 – 26 Aralık 2011 arası vadeli

⁽²⁾ Rotatif

⁽³⁾ 30 Mayıs 2011 – 22 Aralık 2011 arası vadeli

⁽⁴⁾ 04 Ocak 2010 – 24 Aralık 2010 arası vadeli

⁽⁵⁾ 02 Ocak 2010 vadeli

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ticari alacaklar	416.071	3.008.966
Alınan senetler	-	44.538
Alınan çekler	4.251	4.251
	420.322	3.057.755
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(65.570)	(807.013)
Diğer ticari alacaklar, net	354.752	2.250.742

31 Aralık 2010 tarihi itibariyle 190.452 TL (31 Aralık 2009: 147.950 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.

31 Aralık dönemleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak	807.013	581.964
Tahsili mümkün olmayan şüpheli alacaklar (*)	(763.188)	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	21.745	225.049
31 Aralık itibariyle	65.570	807.013

(*) Önceki dönemlerde karşılık ayrılıp tahsili mümkün olmayan tutarlar 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle kayıtlardan silinmiştir.

Uzun vadeli diğer ticari alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ticari alacaklar	219.061	-
Verilen depozito ve teminatlar	23.628	25.669
	242.689	25.669

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ticari borçlar	371.102	917.005
	371.102	917.005
Uzun vadeli ticari borçlar:		
Borç senetleri	8.224	8.234
	8.224	8.234

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	86.247	141.374
	86.247	141.374

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

Uzun vadeli diğer borçlar:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer borçlar	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.

7 - STOKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlk madde ve malzeme	40.810.984	39.698.112
Yarı mamul	19.655.782	19.635.974
Mamul	1.381.347	1.744.499
Ticari mallar	4.397.673	4.620.332
Diğer stoklar	17.534	28.192
	66.263.320	65.727.109

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

İlk madde ve malzeme:

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Riva projesi	39.787.760	38.674.888
Hoşdere arsası	1.023.224	1.023.224
	40.810.984	39.698.112

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7 - STOKLAR (Devamı)

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 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ankara Çankaya	17.905.440	17.905.440
İstanbul İstanbul Faz III	1.750.342	1.730.534
	19.655.782	19.635.974

İstanbul - İstanbul 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 tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 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. Rapor tarihi itibariyle inceleme devam etmektedir.

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 Aralık 2010 tarihi itibariyle bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7 - STOKLAR (Devamı)

Mamul:

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ankara Ankara (Bilkent)	1.381.347	1.744.499
	1.381.347	1.744.499

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 Aralık 2010 tarihi itibariyle 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2009: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2009: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 3 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Aralık 2010 itibariyle sona eren dönemde 363.152 TL değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır

Ticari mallar:

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Narmanlı Han ⁽¹⁾	4.397.673	4.386.422
Kemberburgaz Beyaz Konakları 1 daire ⁽²⁾	-	233.910
	4.397.673	4.620.332

- (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. Davanın bir sonraki görüşmesi 3 Mart 2011 tarihinde gerçekleşecektir.

31 Aralık 2010 tarihi itibariyle Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı 6.545.000 TL olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: Yoktur).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7 - STOKLAR (Devamı)

- (2) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla henüz tapusu alınmamış olan Kemerburgaz Beyaz Konaklarındaki daire için, tapu sahibi işletmenin iflası sebebiyle, dairenin taşınan değerinin tümü için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2009: Değer düşüklüğü karşılığı bulunmamaktadır).

31 Aralık dönemleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılıklarının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010
Kemerburgaz-Yalikonaklar	233.910
Ankara-Ankara projesi	363.152
Ankara-Çankaya projesi (*)	201.888
	798.950

- (*) Ankara – Çankaya projesi için 2010 yılı içerisinde yapılan ve aktifleştirilen proje maliyetlerinden oluşmaktadır.

8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Makul Değer Değişimi (*)	Transferler(**)	31 Aralık 2010
Elit Residence	2.023.000	-	-	(51.000)	-	1.972.000
Levent Loft Bahçe Projesi	-	4.650.000	-	272.000	-	4.922.000
	2.023.000	4.650.000	-	221.000	-	6.894.000

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Makul Değer Değişimi (*)	Transferler(**)	31 Aralık 2009
Yapı Kredi Plaza C Blok	17.800.000	-	(17.800.000)	-	-	-
Elit Residence	9.409.500	-	(5.295.500)	(68.000)	(2.023.000)	2.023.000
	27.209.500	-	(23.095.500)	(68.000)	(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 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 12 Kasım 2010 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan makul değeri ile değerlendirilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

- (*) Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak belirlenmektedir. 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 51.000 TL tutarındaki makul değer değişimi "Diğer Faaliyet Giderleri" içerisinde gider olarak ve 272.000 TL tutarındaki makul değer değişimi "Diğer Faaliyet Gelirleri" içerisinde gelir olarak (31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 68.000 TL tutarındaki makul değer değişimi "Diğer Faaliyet Giderleri" içerisinde gider olarak) muhasebeleştirilmiştir.
- (**) Grup yönetimi mevcut ekonomik şartlarda Elit Residence' da bulunan 42 numaralı daireyi kendi faaliyetlerini sürdürebilmek adına bina olarak kullanmayı tercih etmiş olduğundan ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan tutar maddi duran varlıklara transfer edilmiş ve söz konusu tutar maliyet esasına göre net defter değerine çekilmiştir.

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 değerlendirilmiştir.

9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2010
Maliyet					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	58.910	2.172	-	-	61.082
Taşıtlar	65.198	-	(64.253)	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	839.421	70.506	(85.721)	-	824.206
Özel maliyetler	96.618	-	-	-	96.618
	3.111.077	72.678	(149.974)	-	3.033.781
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(283.616)	(49.597)	-	-	(333.213)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.531)	(5.408)	-	-	(57.939)
Taşıtlar	(58.656)	(6.542)	64.253	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(710.234)	(71.503)	85.721	-	(696.016)
Özel maliyetler	(85.557)	(4.605)	-	-	(90.162)
	(1.190.594)	(137.655)	149.974	-	(1.178.275)
Net kayıtlı değer	1.920.483				1.855.506

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: Yoktur).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 540.320 TL'dir (31 Aralık 2009: 207.448 TL).

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2009
Maliyet					
Arsa ve binalar (*)	3.613.678	27.930	(3.613.678)	2.023.000	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	57.947	963	-	-	58.910
Taşıt araçları	367.586	-	(302.388)	-	65.198
Döşeme ve demirbaşlar	2.278.579	12.858	(1.452.016)	-	839.421
Özel maliyetler	172.963	-	(76.345)	-	96.618
	6.490.753	41.751	(5.444.427)	2.023.000	3.111.077
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(987.844)	(82.921)	787.149	-	(283.616)
Makine, tesis ve cihazlar	(26.981)	(25.550)	-	-	(52.531)
Taşıt araçları	(338.901)	(22.143)	302.388	-	(58.656)
Döşeme ve demirbaşlar	(1.839.901)	(275.707)	1.405.374	-	(710.234)
Özel maliyetler	(97.272)	(4.826)	16.541	-	(85.557)
	(3.290.899)	(411.147)	2.511.452	-	(1.190.594)
Net kayıtlı değer	3.199.854				1.920.483

(*) 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yapılan ekspertiz çalışması neticesinde 24.528 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı "Diğer Faaliyet Giderleri" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Maliyet				
Haklar	56.593	520	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	831.346	19.828	(115.256)	735.918
	887.939	20.348	(115.256)	793.031
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(56.940)	(173)	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(737.494)	(44.815)	115.256	(667.053)
	(794.434)	(44.988)	115.256	(724.166)
Net kayıtlı değer	93.505			68.865

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Maliyet				
Haklar	56.680	-	(87)	56.593
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	860.568	149.130	(178.352)	831.346
	917.248	149.130	(178.439)	887.939
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(56.680)	(347)	87	(56.940)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(860.568)	(55.278)	178.352	(737.494)
	(917.248)	(55.625)	178.439	(794.434)
Net kayıtlı değer	-			93.505

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan teminatlar	7.251.589	8.902.320

Teminat mektupları

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (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

b) 31 Aralık 2010 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.

Levent Loft

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

Evidea, Zen ve Riva Projeleri

Evidea, Zen ve Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Konut kredileri

Şirket, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis projeleri kapsamında dövizde endeksli ve TL konut kredisi kullanılması konusunda ING Bank A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 280.000 TL ve 88.492 EURO (181.329TL) tutarlarında kullanılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2009: 133.015 EURO ve 99.475 TL).

12 - BORÇ KARŞILIKLARI

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Dava karşılıkları (*)	313.536	340.928
Vergi cezası karşılığı (**)	966.274	-
Toplam kısa vadeli borç karşılıkları	1.279.810	340.928

(*) 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 Aralık 2010 itibarıyla sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 27.392 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 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, vergi cezası ihtimaline karşın 966.274 TL tutarında karşılık ayırmıştır.

	Dava	Vergi cezası	Toplam
1 Ocak 2010	340.928	-	340.928
Dönem içerisindeki artışlar, net	-	966.274	966.274
Dönem içerisindeki ödemeler	(27.392)	-	(27.392)
31 Aralık 2010	313.536	966.274	1.279.810

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	127.706	187.795
	127.706	187.795

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı ile Müşterek Yönetim Tabii 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 itibarıyla 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, 31 Aralık 2010 itibarıyla 2.517 TL (31 Aralık 2009: 2.365 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 değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı (%)	10	11
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	5,1	4,8

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak	187.795	305.191
Faiz maliyeti	(8.751)	(18.067)
Aktüeryal zarar ve hizmet maliyeti	(23.623)	10.336
Dönem içindeki ödemeler	(27.715)	(109.665)
31 Aralık	127.706	187.795

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle diğer dönen ve duran varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	1.307.508	62.791
Verilen avanslar (**)	13.898.810	3.273.778
Gelecek aylara ait giderler	95.896	264.933
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	101	48.351
Diğer	54.832	160.646
	15.357.147	3.810.499

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle Katma değer vergisi alacakları, Kağıthane Ofis, Levent Loft ve Bomonti gayrimenkullerinin alımından kaynaklanmaktadır.

(**) 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi 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 Projesi'nden 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.

DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	10.774.934	11.096.515
	10.774.934	11.096.515

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ödenecek vergi ve fonlar	137.800	147.834
Gider tahakkukları	159.851	90.303
Ertelenmiş gelir	52.094	57.009
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	51.325	40.810
Diğer	132.218	136.907
	533.288	472.863

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15- TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Ravîç değerler			Ravîç değerler		
	Sözleşme tutarı	Varlıklar	Yükümlülükler	Sözleşme tutarı	Varlıklar	Yükümlülükler
Vadeli döviz işlemleri	6.360.000 ABD Doları	617.450	-	-	-	-
Vadeli döviz işlemleri	6.360.000 ABD Doları	-	(84.956)	-	-	-
Toplam türev finansal araçlar		617.450	(84.956)	-	-	-

Türev finansal araçlar Grup'un vadeli döviz işlemlerine ilişkin (forward) ilişkin sözleşmeden oluşmaktadır.

16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Grup'un 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	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	7,54	3.016.000
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	-	-	-	-
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

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 ulaşıncaya 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.

1 Ocak 2008 itibarıyla 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 düzeltilmesinden kaynaklanan farklılıklar 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 dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

SPK'nın Seri: IV, No: 27 Tebliği'nin 5'inci maddesinde ve çeşitli SPK kararlarıyla belirtildiği üzere hisse senetleri borsada işlem gören ortaklıklarda birinci temettü oranı ve temettü dağıtımını varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan dağıtılabilir karın % 20'sinden az olamaz. Hisse senetleri borsada işlem gören anonim ortaklıklar, genel kurullarının alacağı karara bağlı olarak temettüyü; tamamen nakden dağıtma, tamamen hisse senedi olarak dağıtma, belli oranda nakit belli oranda hisse senedi olarak dağıtılarak kalanını ortaklık bünyesinde bırakma, nakit ya da hisse senedi olarak dağıtmadan ortaklık bünyesinde bırakma konusunda serbesttir.

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 tamamının, 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 dağıtımını yapılmayacaktır.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımını konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

9 Ocak 2009 tarih, 1/6 sayılı SPK kararı uyarınca; halka açık anonim ortaklıkların elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesi ile ilgili karar uyarınca, konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerce dağıtılabilir karın hesaplanmasında konsolide finansal tablolarda yer alan kar içinde görünen; bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi teşebbüs ve iştiraklerden ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına intikal eden kar tutarlarının, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, genel kurullarınca kar dağıtım kararı alınmış olmasına bakılmaksızın, dağıtacakları kar tutarını SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait satışlar ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yurtiçi satışlar	14.171.222	17.827.393
Brüt satışlar	14.171.222	17.827.393
İadeler (-)	-	(11.767)
Net satışlar	14.171.222	17.815.626
Satışların maliyeti	(12.178.552)	(15.716.283)
Brüt kar	1.992.670	2.099.343

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıllara ait satışların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Bina yönetimi hizmet geliri	9.046.439	10.644.465
Bordro taşeronluğu gelirleri	1.951.673	1.607.211
Yatırım harcamaları gelirleri	743.726	511.346
Temizlik hizmet gelirleri	333.336	397.523
Danışmanlık hizmet gelirleri	177.450	127.455
Kira gelirleri	174.977	576.591
Güvenlik hizmet gelirleri	113.024	288.492
Teknik hizmet gelirleri	73.571	259.629
Ev ve bina satışı	-	2.322.371
Diğer satışlar	1.557.026	1.092.310
Yurtiçi satışlar	14.171.222	17.827.393

18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Verilen hizmet maliyetleri	12.585.679	13.957.378
Personel giderleri	3.218.490	3.538.071
Vergi, resim ve harçlar	1.821.008	1.087.626
Yapılan inşaatlar ile ilgili imalat maliyetleri	379.020	1.820.163
Danışmanlık giderleri	371.689	991.649
Amortisman giderleri	182.643	466.772
Seyahat giderleri	179.045	27.787
Haberleşme giderleri	60.825	114.493
İlan ve reklam giderleri	4.040	41.435
Diğer	308.049	909.599
	19.110.488	22.954.973

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllar için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Konusu kalmayan karşılıklar	1.162.234	123.660
Mutabakat fark düzeltmesi	449.373	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi	272.000	-
Kira geliri	237.697	116.728
Ticari mallar değer artışı	-	2.040.422
Maddi duran varlık satış karı	14.850	1.874.415
Diğer	225.605	199.370
Diğer faaliyet gelirleri	2.361.759	4.354.595

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kayıtlardan silinen alacaklar	(1.083.401)	-
Vergi cezası karşılığı	(966.274)	-
Stok değer düşüklüğü	(798.950)	(2.049.621)
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(429.615)	-
Önceki döneme ait gelirler	(377.147)	-
Mutabakat farkı düzeltmesi	(236.046)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi	(51.000)	(68.000)
Satış amacıyla elde tutulan varlıklar satış zararı	-	(6.196.416)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	(1.014.196)
Dava ve yasal karşılık gideri	-	(340.928)
Karşılık giderleri	-	(225.050)
Maddi duran varlık satış zararı	-	(83.194)
Gayrimenkul değer düşüklüğü karşılığı gideri	-	(24.528)
Diğer	(12.113)	(7.082)
Diğer faaliyet giderleri	(3.954.546)	(10.009.015)

20 - FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kambiyo gelirleri	1.105.981	4.508.184
Türev finansal araçlardan kaynaklanan gelirler	617.450	-
Banka mevduatları faiz geliri	71.720	635.673
Menkul kıymet faiz geliri	8.873	20.024
Diğer	-	3.321
Finansal gelirler	1.804.024	5.167.202

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

21 - FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kambiyo giderleri	(1.180.598)	(10.276.015)
Banka kredileri faiz giderleri	(881.948)	(2.486.560)
Türev finansal araçlardan kaynaklanan zararlar	(84.956)	-
Diğer	(1.719)	-
Finansal giderler	(2.149.221)	(12.762.575)

22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenen vergiler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ertelenen vergi varlıkları	6.769	17.919
Ertelenen vergi yükümlülüğü	-	-
Ertelenen vergi varlıkları- net	6.769	17.919

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 yasallaşmış 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 2009: %20). 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı	
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kıdem tazminatı karşılığı	43.697	89.596	8.740	17.919
Şüpheli alacak karşılığı	79.192	-	15.839	-
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	37.543	-	7.508	-
Mutabakat farkları	(126.589)	-	(25.318)	-
Ertelenen vergi varlıkları	33.843	89.596	6.769	17.919

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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).

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 Aralık 2010 ve 2009 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	54.713	27.256
Eksi: peşin ödenen vergiler	(49.679)	(20.119)
Ödenecek vergiler - net	5.034	7.137

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Cari yıl vergi gideri	54.713	27.256
Ertelenen vergi gideri/(geliri)	11.150	(16.250)
Toplam vergi gideri	65.863	11.006

23 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına zarar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ana ortaklığa ait net dönem zararı	(7.134.047)	(18.320.281)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Hisse Başına Kayıp	(0,1784)	(0,4580)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	776.541	22.041
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	12.990	15.532
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	21.657	22.895
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray GYO A.Ş.	34.194	-
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	17.479	-
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	12.819	28.387
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	32.612
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	5.036
Diğer	-	14.447
	875.680	140.950

İlişkili taraflara borçlar

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası	250.373	-
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	218.736	558.599
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	4.333	23.475
Zer A.Ş.	3.783	4.381
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	8.293	-
Koray GYO A.Ş.	5.136	-
Yapı Kredi Finansal Kiralama	4.969	-
Diğer	3.025	1.136
	498.648	587.591

Nakit ve nakit benzeri değerler

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadeli mevduatlar	454.414	60.680
Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadesiz mevduatlar	83.250	8.949
	537.664	69.629

Yatırım fonları

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	496.064	699.368
	496.064	699.368

Türev finansal araçlar, net

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	532.494	-
	532.494	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan krediler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	15.632.049	5.027.834
	15.632.049	5.027.834

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	799.822	-
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	104.901	93.114
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	115.223	57.414
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	795.431	621.879
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	579.816	412.459
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	323.921	271.954
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	105.576	120.932
Yapı Kredi Factoring A.Ş.	53.046	-
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	50.527	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri	4.109	-
Diğer	-	118.547
	2.932.372	1.696.299

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	252.322	-
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	278.285	106.447
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	400	696
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	220.289	114.682
Yapı Kredi Emeklilik	10.477	-
Yapı Kredi Sigorta	9.500	-
Yapı Kredi Yatırım	3.995	-
Zer A.Ş.	-	45.160
Arçelik A.Ş.	-	-
Yapı Kredi Kültür Sanat Yayın A.Ş.	-	-
	775.268	266.985

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri		
<i>Ortaklar</i>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	6.275	483.072
	6.275	483.072

İlişkili taraflara ödenen faiz gideri

<i>Ortaklar</i>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	540.567	1.328.099
	540.567	1.328.099

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını 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 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar TL 635.726'dır (31 Aralık 2009: 515.884 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde finansal araç türleri itibariyle Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2010					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	875.680	597.441	-	-	454.414	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	781.034	406.989	-	-	454.414	-
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	94.646	190.452	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	65.570	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(65.570)	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2009					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	140.950	2.250.742	-	-	117.116	114.091
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.102.792	-	-	117.116	114.091
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	140.950	147.950	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	807.013	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(807.013)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklarının yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	
	Alacaklar	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	94.646	190.452
Toplam vadesi geçmiş	96.646	190.452
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2009	
	Alacaklar	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	140.950	147.950
Toplam vadesi geçmiş	140.950	147.950
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-

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. Grup yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Grup'un finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	27.539.769	28.813.838	721.683	28.092.155	-	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	498.648	498.648	51.293	447.355	-	-	-
- Diğer taraf	379.326	379.326	327.433	43.669	8.224	-	-
Diğer borçlar							
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	86.247	86.247	86.247	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	28.503.990	29.778.059	1.186.656	28.583.179	8.224	-	-

	31 Aralık 2009						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	5.077.834	5.558.663	71.163	5.487.500	-	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	587.591	587.591	587.591	-	-	-	-
- Diğer taraf	925.239	925.239	917.005	-	8.234	-	-
Diğer borçlar							
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	141.374	141.374	141.374	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	6.732.038	7.212.867	1.717.133	5.487.500	8.234	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Pozisyonu Riski

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Döviz cinsinden varlıklar	515.454	72.234
Döviz cinsinden yükümlülükler	(17.769.077)	-
Net döviz pozisyonu	(17.253.623)	72.234

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

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	515.454	515.392	62	72.234	71.845	389
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	515.454	515.392	62	72.234	71.845	389
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(17.769.077)	(17.769.077)	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(17.769.077)	(17.769.077)	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(17.253.623)	(17.253.685)	62	72.234	71.845	389

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2010			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın 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

	31 Aralık 2009			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	7.184	(7.184)	7.184	(7.184)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	7.184	(7.184)	7.184	(7.184)
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	39	(39)	39	(39)
5. Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	39	(39)	39	(39)
Toplam (3+6)	7.223	(7.223)	7.223	(7.223)

Faiz oranı riski:

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

Grup faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	454.414	221.238
Finansal yükümlülükler	27.539.769	5.077.834
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	496.064	699.368

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

26 – FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Grup, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

26 – FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket’in gerçeğe uygun değer ile takip ettiği varlıkların listesi ve sıra düzeni aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Seviye 1	Seviye 2 (*)	Seviye 3
Gerçeğe uygun değer ile gösterilen varlıklar			
Türev finansal araçlar – forward işlemi	-	617.450	-
Toplam varlıklar	-	617.450	-
Gerçeğe uygun değer ile gösterilen yükümlülükler			
Türev finansal araçlar – forward işlemi	-	(84.956)	-
Toplam yükümlülükler	-	(84.956)	-

(*) Rayiç değeri, birinci seviyenin içerdiği borsa fiyatlarının dışında ilgili varlık için dolaysız (fiyat gibi) veya dolaylı (fiyatlardan türetilen) gözlemlenebilen girdilerden hesaplanmıştır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket’in gerçeğe uygun değer ile takip ettiği varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

27 - İŞ ORTAKLIKLARI

Müşterek yönetime tabi ortaklıklar’daki paylar

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık olan Ortak Girişim’in oransal konsolidasyon yöntemiyle, konsolidasyon düzeltmeleri öncesi konsolide finansal tablolara dahil edilen bakiyelerine ilişkin toplam özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönen varlıklar	541.747	1.674.120
Duran varlıklar	43.896.792	43.896.889
Toplam varlıklar	44.438.539	45.571.009
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.263.814)	(1.293.512)
Uzun vadeli yükümlülükler	(37.795.536)	(37.749.678)
Toplam yükümlülükler	(39.059.350)	(39.043.190)
Net varlıklar	5.379.189	6.527.819

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

29 - 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 Danıştay 6. Dairesi tarafından devam etmektedir.

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

31 Aralık 2010 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibariyle konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.