**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul**

**Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak - 30 Eylül 2010 ara hesap dönemine ait özet**

**konsolide finansal tablolar**

**İÇİNDEKİLER SAYFA**

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

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

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

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

**ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR 6-28**

**Cari dönem Geçmiş dönem**

***Bağımsız* *Bağımsız***

***denetimden* *denetimden***

**Dipnot *geçmemiş* *geçmiş***

**Referansları 30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

**VARLIKLAR**

**Dönen varlıklar**  **76.066.490** **72.865.636**

Nakit ve nakit benzerleri 1.142.838 936.336

Ticari alacaklar

- Diğer ticari alacaklar 1.128.136 4.282.244

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar 13 105.647 140.950

Diğer alacaklar 4 197.723 62.791

Stoklar 5 65.021.841 65.727.109

Diğer dönen varlıklar 10 8.470.305 1.716.206

**Duran varlıklar 19.813.711 15.177.091**

Ticari alacaklar

- Diğer ticari alacaklar 276.883 25.669

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar 13 145.117 -

Diğer alacaklar 4 10.772.586 11.096.515

Yatırım amaçlı gayrimenkuller 6 6.673.000 2.023.000

Maddi duran varlıklar 7 1.866.445 1.920.483

Maddi olmayan duran varlıklar 8 79.680 93.505

Ertelenmiş vergi varlığı 11 - 17.919

**Toplam varlıklar** **95.880.201 88.042.727**

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Cari dönem Geçmiş dönem**

***Bağımsız* *Bağımsız***

***denetimden* *denetimden***

**Dipnot *geçmemiş* *geçmiş***

**Referansları 30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

**YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Kısa vadeli yükümlülükler 18.708.212 7.544.732**

Finansal borçlar 3 16.528.512 5.077.834

Ticari borçlar

- Diğer ticari borçlar 514.241 917.005

- İlişkili taraflara ticari borçlar 13 598.049 587.591

Diğer borçlar 4 154.809 141.374

Dönem karı vergi yükümlülüğü 11 17.509 7.137

Diğer kısa vadeli yükümlülükler 10 895.092 813.791

**Uzun vadeli yükümlülükler 596.974 196.029**

Ticari borçlar 8.224 8.234

Diğer borçlar 4 477.745 -

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 99.645 187.795

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 11 11.360 -

**Özkaynaklar 76.575.015 80.301.966**

**Ana ortaklığa ait özkaynaklar 76.057.447 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 (3.882.394) (18.320.281)

**Azınlık payları** **517.568 362.125**

**Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar** **95.880.201 88.042.727**

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **1 Ocak -** | **1 Temmuz -** | **1 Ocak -** | **1 Temmuz -** |
|  | **Notlar** | **30 Eylül**  **2010** | **30 Eylül**  **2010** | **30 Eylül**  **2009** | **30 Eylül**  **2009** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Sürdürülen faaliyetler** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Satış gelirleri, net |  | 10.932.858 | 3.344.414 | 14.194.409 | 3.995.800 |
| Satışların maliyeti (-) |  | (9.783.390) | (3.149.549) | (12.614.428) | (3.678.402) |
|  |  |  |  |  |  |
| **Brüt kar** |  | **1.149.468** | **194.865** | **1.579.981** | **317.398** |
|  |  |  |  |  |  |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) |  | (1.328.512) | (385.410) | (1.610.309) | (216.034) |
| Genel yönetim giderleri (-) |  | (2.357.648) | (839.217) | (3.888.208) | (824.196) |
| Diğer faaliyet gelirleri |  | 1.489.658 | 147.228 | 2.208.025 | 296.339 |
| Diğer faaliyet giderleri (-) |  | (2.614.600) | 105.218 | (8.404.107) | (418.904) |
|  |  |  |  |  |  |
| **Faaliyet (zararı)/karı** |  | **(3.661.634)** | **(777.316)** | **(10.114.618)** | **(845.397)** |
|  |  |  |  |  |  |
| Finansal gelirler |  | 999.095 | 780.420 | 5.069.098 | 1.253.906 |
| Finansal giderler (-) |  | (987.395) | (672.370) | (12.302.514) | (2.025.288) |
|  |  |  |  |  |  |
| **Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı** |  | **(3.649.934)** | **(669.266)** | **(17.348.034)** | **(1.616.779)** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Sürdürülen faaliyetler vergi gideri** | 11 | **(77.017)** | (26.327) | **19.021** | **(5.265)** |
| Dönem vergi gideri | 11 | (47.738) | (18.373) | - | - |
| Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) | 11 | (29.279) | (7.954) | 19.021 | (5.265) |
|  |  |  |  |  |  |
| **Dönem zararı** |  | **(3.726.951)** | **(695.593)** | **(17.329.013)** | **(1.622.044)** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Diğer kapsamlı gelir/(giderler)** |  | **-** | **-** | **-** | **-** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)** |  | **(3.726.951)** | **(695.593)** | **(17.329.013)** | **(1.622.044)** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Dönem zararının dağılımı** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Azınlık payları |  | 155.443 | 55.938 | (129.869) | 29.231 |
| Ana ortaklık payları |  | (3.882.394) | (751.531) | (17.199.144) | (1.651.275) |
|  |  |  |  |  |  |
| Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL) | 12 | (0,0971) | (0,0188) | (0,4300) | (0,0414) |

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Kardan**

**Sermaye ayrılan Geçmiş Ana ortaklığa**

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

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

**1 Ocak 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 - - - - **(3.882.394) (3.882.394) 155.443 (3.726.951)**

**30 Eylül 2010 40.000.000 91.449.175 54.349 (51.563.683) (3.882.394) 76.057.447 517.568 76.575.015**

**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 - - 7.317 (11.763.123) 11.755.806 - - -

Bağlı ortaklıkların grup dışına

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

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

**30 Eylül 2009 40.000.000 91.449.175 48.755 (33.237.808) (17.199.144) 81.060.978 312.121 81.373.099**

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

#### Cari dönem Önceki dönem

#### Dipnot 1 Ocak- 1 Ocak-

#### Referansları 30 Eylül 2010 30 Eylül 2009

**İşletme faaliyetleri:**

Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı  **(3.649.934)** **(17.348.034)**

**Düzeltmeler:**

Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış (88.150) 109.137

Amortisman ve itfa payları 7,8 142.604 314.474

Faiz geliri (73.936) (644.562)

Faiz gideri 518.147 2.135.465

Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı - 1.022.068

Vadeli döviz işlem gideri - 440.500

Şüpheli ticari alacak karşılık gideri - 300.993

Yatırım amaçlı gayri menkul ve maddi

duran varlık satış karları (14.850) (1.840.124)

Dava ve yasal karşılıklar - 215.544

Satış amacıyla elde tutulan varlıklar

makul değer zararı - 6.811.794

Stok değer düşüklüğü 852.719 -

Kayıtlardan silinen ticari alacaklar 1.094.261 -

**İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik**

**öncesi işletme faaliyetlerinde**

**(kullanılan)/sağlanan net nakit (1.219.139) (8.482.745)**

Menkul kıymetler - (11.670)

Ticari ve diğer alacaklardaki değişim  1.887.816 3.312.079

Stoklardaki değişim (147.451) 1.063.148

Diğer dönen varlıklardaki değişim (6.754.099) 2.357.549

Ticari ve diğer borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim (311.015) (1.764.312)

Alınan avanslardaki değişim 491.180 347.522

Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı - 22.073.200

Ödenen vergiler (37.366) -

Ödenen kıdem tazminatı - (109.665)

**İşletme faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit (6.090.074) 18.785.106**

**Yatırım faaliyetleri:**

Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı 6 (4.650.000) -

Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı 7,8 (74.741) (64.527)

Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları 14.850 4.581.802

**Yatırım faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit (4.709.891) 4.517.275**

###### Finansman faaliyetleri:

Alınan faizler 73.936 656.232

Ana ortaklık dışı paylara ödenen temettüler - (67.300)

Ödenen faizler (49.280) (2.002.688)

Kredilerdeki değişim 10.981.811 (28.652.411)

**Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit 11.006.467 (30.066.167)**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış 206.502 (6.763.786)**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi 936.336 7.447.583**

**Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi 1.142.838 683.797**

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“YK Koray” veya “ Şirket”)’in ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in merkez ofisi, Meşrutiyet Mahallesi 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak No:17 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda (“İMKB”) işlem görmektedir. Şirket; SPK’nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2010 tarihi itibariyle, Şirket’in İMKB’na kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

%

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 26,01

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

Murat Koray 5,00

Selim Koray 5,00

Semra Turgut 5,00

Mustafa Zeki Gönül 1,00

Süleyman Yerçil 0,80

Zeynel Abidin Erdoğan 0,40

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

Necdet Öztürk 0,01

Diğer (Halka açık kısım) 49,00

**100,00**

Şirket’in bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları (“Grup”) Dipnot 2’de açıklanmıştır.

Grup’un 30 Eylül 2010 tarihi itibariyle çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2009: 33 kişi).

Grup’un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren özet konsolide finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

#### 30 Eylül 2010 tarihi itibariyle ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Kasım 2010 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

#### 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

***2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar***

**2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 9 Nisan 2008 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:XI, No:29 numaralı Tebliği uyarınca, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)’lere uygun olarak hazırlanmış ve söz konusu Tebliğ’de belirlenen ve uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar ve 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 TL olarak hazırlanmıştır.

Bu düzeltme ve sınıflandırmalar genel olarak;

-Çalışanlara sağlanan faydalar,

-Şüpheli alacak karşılığı,

-Stok değer düşüklükleri

ile ilgilidir.

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

**2.1.2 Konsolidasyon Esasları**

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

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

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

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

**YK Koray’ın YK Koray’ın**

**doğrudan ve dolaylı doğrudan ve dolaylı**

**kontrolü (%) kontrolü (%)**

**30 Eylül 2010 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 207.088 m²’lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

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

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

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

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle müşterek yönetime tabi ortaklık ve sermaye yapısı aşağıda gösterilmiştir:

**YK Koray’ın YK Koray’ın**

**doğrudan ve dolaylı doğrudan ve dolaylı**

**kontrolü (%) kontrolü (%)**

**30 Eylül 2010 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.

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

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

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

* + 1. **Netleştirme/Mahsup**

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

**2.1.4 İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi**

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

**2.1.6 2009 yılı finansal tablolarında yapılan sınıflamalar ve düzenlemeler**

30 Eylül 2010 finansal tablolarıyla uyumlu olması açısından 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide bilançoda bazı sınıflandırma değişikleri yapılmıştır. Cari dönem ile karşılaştırmalı olması açısından 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle ‘kısa vadeli diğer alacaklar’ olarak sınıflandırılmış olan 11.096.515 TL tutarındaki Katma Değer Vergisi Alacağı ‘uzun vadeli diğer alacaklar’ olarak sınıflanmıştır.

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

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikaları 31 Aralık 2009 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardakiler ile uyumludur.

1 Ocak – 30 Eylül 2010 ara hesap dönemi için hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar, 1 Ocak - 31 Aralık 2009 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolarla birlikte değerlendirilmelidir.

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

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

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

**2.3 *Muhasebe politikalarındaki değişiklikler***

**2.3.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar**

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

Grup Uluslar arası Muhasebe Standartları Komitesi (“UMSK”) ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“UFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

**31 Aralık 2010 tarihli sene sonu finansal tabloları için geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

UFRS 1 (Değişiklik) “UFRS’nin İlk Kez Uygulanması” - İlk uygulamaya ilişkin ilave istisnalar,

UFRS 2 (Değişiklik) “Hisse Bazlı Ödemeler” - Grup nakit olarak ödenen hisse bazlı ödeme işlemleri,

UFRS 3 (Değişiklik), “İşletme Birleşmeleri” ve UMS 27 (Değişiklik), “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar”,

UMS 39 (Değişiklik), “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” - Uygun korumalı araçlar,

UFRYK 16 (Değişiklik) “Yurtdışındaki İşletmede Bulunan Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması” – Nisan 2009 UFRS İyileştirmeleri (1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.)

UFRYK 17 “Gayri-nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması”, (1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.)

UFRS 8 “Faaliyet Bölümleri” – Nisan 2009 UFRS (1 Ocak 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.

UMS 1 “Mali Tabloların Gösterimi” – Nisan 2009 UFRS İyileştirmeleri (1 Ocak 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.

UMS 7 “Nakit Akım Tablosu” – Nisan 2009 UFRS İyileştirmeleri (1 Ocak 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.

UMS 36 “Varlıklarda Değer Düşüklüğü” – Nisan 2009 UFRS İyileştirmeleri (1 Ocak 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.

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

**31 Aralık 2010 tarihinden sonra geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (bu değişikliklerden UFRS 1 ve UMS 32 dışındakiler henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir):**

UFRS 1 (Değişiklik) “UFRS’nin İlk Kez Uygulanması” – Karşılaştırmalı UFRS 7 dipnotları için sınırlı muafiyet (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir).

UFRS 7 (Değişiklik) “Finansal Araçlar: Açıklamalar” – Finansal varlıkların devredilmesine ilişkin yapılan açıklamaların genişletilmesi. (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.)

UFRS 9 “Finansal Araçlar” (1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır),

UFRS 9 (Revize) “Finansal Araçlar” Standardına finansal borçların sınıflandırılması ve ölçülmesine ilişkin esasların eklenmesi. (1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır),

UMS 24 (Revize) “İlişkili Taraf Açıklamaları” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır),

UMS 32 (Değişiklik) “Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması” (1 Şubat 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerli olacaktır),

UFRYK 14 (Değişiklik) “Asgari Fonlama Koşullarının Geri Ödenmesi” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir),

UFRYK 19 “Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması” (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir).

UFRS’lerdeki iyileştirmeler (Mayıs 2010’da yayınlanan):

Mayıs 2010’da Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu 7 standartla ilgili 11 değişiklik yayımlamıştır. Değiştirilen standartlar aşağıdaki gibidir:

UFRS 1: İlk uygulama yılında muhasebe politikalarındaki değişiklikler

UFRS 1: Tahmini maliyet olarak yeniden değerleme bazı

UFRS 1: Oran düzenlemesine tabi olan operasyonlar için tahmini maliyet kullanımı

UFRS 3: Revize UFRS’nin efektif olma tarihinden önce oluşan işletme birleşmelerinden kaynaklanan koşullu bedellerin geçiş hükümleri

UFRS 3: Kontrol gücü olmayan payların ölçümlenmesi

UFRS 3: Değiştirilemeyen ya da gönüllü olarak değiştirilebilen hisse bazlı ödemelerle ilgili ödüller

UFRS 7: Dipnotlara açıklık getirilmesi

UMS 1: Özkaynak hareket tablosuna açıklık getirilmesi

UMS 27: UMS 27 “Konsolide ve Solo Finansal Tablolar” standardına yapılan iyileştirmeler için geçiş hükümleri

UMS 34: Önemli olaylar ve işlemler

UFRYK 13: Hediye puanların gerçeğe uygun değeri

Bu değişikliklerin ve standartların Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

#### 3. FİNANSAL BORÇLAR

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

**Orijinal Orijinal**

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

**Kısa vadeli banka kredileri:**

TL banka kredileri 9,75 5.374.970 5.374.970 (1) 9,75 5.010.696 5.010.696 (5)

TL banka kredileri 8,50 952.724 952.724 (2) 8,05 50.000 50.000 (6)

TL banka kredileri 8,75 875.792 875.792 (2) - 17.138 17.138 (7)

USD banka kredileri 3,80 3.044.155 4.417.678 (3) - - -

USD banka kredileri 4,00 3.381.579 4.907.348 (4) - - -

**Toplam kısa vadeli finansal borçlar 16.528.512 5.077.834**

1. 24 Aralık 2010 vadeli
2. 1 Ekim 2010 vadeli
3. 16 Ağustos 2011 vadeli
4. 30 Mayıs 2011 vadeli
5. 24 Aralık 2010 vadeli
6. 04 Ocak 2010 vadeli
7. 02 Ocak 2010 vadeli

#### 

#### 4. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

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

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları 197.723 62.791

**197.723 62.791**

**Uzun vadeli diğer alacaklar**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları 10.772.586 11.096.515

**10.772.586 11.096.515**

**Kısa vadeli diğer borçlar**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Kısa vadeli alınan sipariş avansları 154.809 141.374

**154.809 141.374**

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

#### 4. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

**Uzun vadeli diğer borçlar:**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Diğer borçlar 477.745 -

**477.745 -**

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

**5. STOKLAR**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

İlk madde ve malzeme 39.698.112 39.698.112

Yarı mamul 19.648.144 19.635.974

Mamul 1.270.127 1.744.499

Ticari mallar 4.386.422 4.620.332

Diğer stoklar 19.036 28.192

**65.021.841 65.727.109**

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

**İlk madde ve malzeme:**

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

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Riva arsaları 38.674.888 38.674.888

Hoşdere arsası 1.023.224 1.023.224

**39.698.112 39.698.112**

*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.

**5. STOKLAR (Devamı)**

**Yarı mamul:**

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Ankara Çankaya 17.905.440 17.905.440

İstanbul İstanbul Faz III 1.742.704 1.730.534

**19.648.144 19.635.974**

*İstanbul - Istanbul projesi Faz III:*

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

*Ankara Çankaya projesi:*

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

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

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

Şirket yönetimi söz konusu davanın lehte sonuçlanancığı kanaatinde olduğundan 30 Eylül 2010 tarihi itibariyle bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

**Mamul:**

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

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Ankara Ankara (Bilkent) 1.270.127 1.744.499

**1.270.127** **1.744.499**

**5. STOKLAR (Devamı)**

*Ankara Ankara (Bilkent) projesi:*

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi’nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir).

24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 30 Eylül 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 30 Eylül 2010 itibariyle sona eren dönemde 474.372 TL değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

**Ticari mallar:**

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

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Narmanlı Han (1) 4.386.422 4.386.422

Kemerburgaz Beyaz Konakları 1 daire (2) - 233.910

**4.386.422** **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.

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

30 Eylül 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)

(2) 30 Eylül 2010 tarihi itibariyle henüz tapusu alınamamış 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).

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 30 Eylül**

**2010 İlaveler Çıkışlar Transferler 2010**

Elit Residence 2.023.000 - - - 2.023.000

Levent Loft Bahçe Projesi - 4.650.000 - - 4.650.000

**2.023.000 4.650.000 - - 6.673.000**

**1 Ocak 30 Eylül**

**2009 İlaveler Çıkışlar Transferler (\*) 2009**

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

Elit Residence 9.409.500 - (5.227.500) (2.091.000) 2.091.000

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

*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 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle, 8 Ocak 2010 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan makul değeri ile değerlenmiştir.

(\*) Şirket 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 2009 yılı içerisinde maddi duran varlıklara transfer edilmiş ve söz konusu tutar maliyet esasına göre net defter değerine çekilmiştir.

*Yapı Kredi Plaza:*

Grup 5 Mart 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı Yapı Kredi Plaza C Blok’taki toplam 5 kattaki 8 bağımsız ofis ile maddi duran varlıklarında sınıflandırdığı 2 bağımsız ofisi 22.000.000 TL’ye satmış olup satış sonucunda oluşan 1.575.000 TL’lik kar “Diğer Faaliyet Gelirleri” altında sınıflandırılmıştır.

*Levent Loft Bahçe Projesi:*

İstanbul ili Şişli ilçesinde bulunan Levent Loft Bahçe projesindeki 5 adet daireden oluşmaktadır.

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 30 Eylül**

**2010 İlaveler Çıkışlar Transferler 2010**

**Maliyet**

Arsa ve binalar 2.050.930 - - - 2.050.930

Makine, tesis ve cihazlar 58.910 2.172 - - 61.082

Taşıt araçları 65.198 - (64.253) - 945

Döşeme ve demirbaşlar 839.421 54.311 (81.657) - 812.075

Özel maliyetler 96.618 - - - 96.618

**3.111.077 56.483 (145.910) - 3.021.650**

**Birikmiş amortisman**

Arsa ve binalar (283.616) (37.239) - - (320.855)

Makine, tesis ve cihazlar (52.531) (3.679) - - (56.210)

Taşıt araçları (58.656) (6.542) 64.253 - (945)

Döşeme ve demirbaşlar (710.234) (59.662) 81.657 - (688.239)

Özel maliyetler (85.557) (3.399) - - (88.956)

**(1.190.594) (110.521) 145.910 - (1.155.205)**

**Net kayıtlı değer 1.920.483 1.866.445**

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

30 Eylül 2010 tarihi itibariyle halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 509.134TL’dir (31 Aralık 2009: 207.448TL).

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

**1 Ocak 30 Eylül**

**2009 İlaveler Çıkışlar Transferler 2009**

**Maliyet**

Arsa ve binalar 3.613.678 27.929 (3.613.678) 2.091.000 2.118.929

Makine, tesis ve cihazlar 57.947 - - - 57.947

Taşıt araçları 367.586 - (180.994) - 186.592

Döşeme ve demirbaşlar 2.278.579 9.022 (1.644.749) - 642.852

Özel maliyetler 172.963 - - - 172.963

**6.490.753 36.951 (5.439.421) 2.091.000 3.179.283**

**Birikmiş amortisman**

Arsa ve binalar (987.844) (204.222) 1.002.553 - (189.513)

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

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

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

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

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

**Net kayıtlı değer 3.199.854 2.210.779**

**8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2010 ve 30 Eylül 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak 30 Eylül**

**2010 İlaveler Çıkışlar 2010**

**Maliyet**

Haklar 56.593 520 - 57.113

Diğer maddi olmayan duran varlıklar 831.346 17.738 (115.256) 733.828

**887.939 18.258 (115.256) 790.941**

**Birikmiş amortisman**

Haklar (56.940) (173) - (57.113)

Diğer maddi olmayan duran varlıklar (737.494) (31.910) 115.256 (654.148)

**(794.434) (32.083) 115.256 (711.261)**

**Net kayıtlı değer 93.505 79.680**

**1 Ocak 30 Eylül**

**2009 İlaveler Çıkışlar 2009**

**Maliyet**

Haklar 56.680 - - 56.680

Diğer maddi olmayan duran varlıklar 860.568 27.576 (11.721) 876.423

**917.248 27.576 (11.721) 933.103**

**Birikmiş amortisman**

Haklar (56.680) - - (56.680)

Diğer maddi olmayan duran varlıklar (860.568) (6.894) 11.721 (855.741)

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

**Net kayıtlı değer - 20.682**

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

**Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Alınan teminatlar 13.653.014 8.902.320

Verilen teminat mektupları

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 Eylül 2010** | **31 Aralık 2009** |
|  |  |  |
| **Grup tarafından verilen TRİ’ler** |  |  |
|  |  |  |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | 3.304.800 | 3.304.000 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu | **-** | - |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı |  |  |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | **-** | - |
|  |  |  |
| **Toplam** | **3.304.800** | **3.304.000** |

Grup tarafından verilen TRİ’ler 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle TL cinsindendir.

1. 30 Eylül 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.

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

**Evidea ve Riva Projeleri**

Evidea ve Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

**Konut kredileri**

Şirket, 1998 Kasım ayında ön satışına başladığı İstanbul İstanbul, 2004 Eylül ayında ön satışına başladığı İstanbul Zen, 2004 Ekim ayında ön satışına başladığı Evidea, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis projeleri kapsamında dövize endeksli ve TL konut kredisi kullandırılması konusunda ING Bank A.Ş., T.Garanti Bankası A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 30 Eylül 2010 tarihi itibariyle 109.000 EURO ve 308.491 TL tutarlarında kullandırılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2009: 133.015 EURO ve 99.475 TL).

#### 10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

**Diğer dönen varlıklar**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Verilen avanslar (\*) 8.295.368 1.242.276

Gelecek aylara ait giderler 87.852 264.933

Peşin ödenen vergiler ve stopajlar 101 48.351

Diğer 86.984 160.646

**8.470.305** **1.716.206**

(\*) 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2010 itibari ile verilen avansların 4.837.333 TL’si satın alınan 9 apartman dairesi ile ilgilidir. Söz konusu dairelerin inşaatı henüz tamamlanmadığından ve henüz tapu devirleri yapılmadığından bu daireler için ödenen miktar verilen avans olarak gösterilmektedir.

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

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Dava karşılıkları (\*) 313.536 340.928

Ödenecek vergi ve fonlar 111.441 147.834

Gider tahakkukları 142.898 90.303

Ertelenmiş gelir 87.173 57.009

Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları 74.248 40.810

Diğer 165.796 136.907

**895.092 813.791**

(\*) 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 30 Eylül 2010 itibariyle sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 27.392 TL ödenmiştir.

**11. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Ertelenen vergiler**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Ertelenen vergi varlıkları - 17.919

Ertelenen vergi yükümlülüğü 11.360 -

**Ertelenen vergi varlıkları- net 11.360 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 yasalaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20’dir (31 Aralık 2009: %20).  
30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

**Toplam geçici Ertelenen vergi**

farklar varlığı

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

**2010 2009 2010 2009**

Kıdem tazminatı karşılığı 86.021 89.596 17.204 17.919

Şüpheli alacak karşılığı 43.697 - 8.739 -

Maddi ve maddi olmayan

varlıklar üzerindeki geçici farklar 49.528 - 9.906 -

Mutabakat farkları (236.046) - (47.209) -

**Ertelenen vergi varlıkları (56.800) 89.596 (11.360) 17.919**

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

Şirket ve Müşterek Yönetim’e Tabi ortaklığı Ortak Girişim, Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket’in ve Ortak Girişim’in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

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

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

Türkiye’de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2010 yılı için %20’dir (2009: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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

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

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi 47.738 27.256

Eksi: peşin ödenen vergiler (30.229) (20.119)

**Ödenecek vergiler - net 17.509 7.137**

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

**30 Eylül 30 Eylül 30 Eylül 30 Eylül**

**2010 2010 2009 2009**

Cari yıl vergi geliri/(gideri) (47.738) (18.373) - -

Ertelenen vergi geliri/(gideri) (29.279) (7.954) 19.021 (5.265)

**Toplam vergi geliri/(gideri) (77.017) (26.327) 19.021 (5.265)**

**12. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)**

Hisse başına zarar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

**30 Eylül 2010 30 Eylül 2009**

Ana ortaklığa ait net dönem zararı (3.882.394) (17.199.144)

Her biri 1 TL

nominal değerli hisse sayısı 40.000.000 40.000.000

**Hisse başına kayıp (0,0971) (0,4300)**

#### 13. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

**İlişkili taraflardan alacaklar**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 157.245 22.041

Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş. 11.851 15.532

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 11.471 22.895

***Diğer***

Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. 40.727 28.387

Yapı Kredi Yatırım A.Ş. 17.480 -

Yapı Kredi Sigorta A.Ş. 11.990 32.612

Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. - 5.036

Diğer  - 14.447

**250.764 140.950**

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

**İlişkili taraflara borçlar**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

***Ortaklar***

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 537.666 558.599

***Diğer***

Yapı Kredi Sigorta A.Ş. - -

Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. 47.499 23.475

Zer A.Ş. - 4.381

Diğer 12.884 1.136

**598.049 587.591**

**Nakit ve nakit benzeri değerler**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar 31.594 56.436

Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadeli mevduatlar 220.000 60.680

**251.594 117.116**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

**Yatırım Fonları**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. 287.973 699.368

**287.973 699.368**

**İlişkili taraflardan alınan krediler**

***Ortaklar***

Yapı Kredi Bankası A.Ş. \* 15.575.788 5.027.834

**15.575.788 5.027.834**

\* Yapı Kredi Bankası İstanbul Merkez Şube'den alınan 5.000.000 TL tutarındaki kredi ve 374.970 TL tutarındaki faiz tahakkuku, 3.030.000 USD tutarındaki kredi ve 14.155 USD tutarındaki faiz ile 875.792TL tutarındaki rotatif kredi ve Yapı Kredi Bankası Bahreyn Şube'den alınan 3.333.333 USD tutarındaki kredi ve 48.246 USD tutarındaki faiz tahakkukundan oluşmaktadır.

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

30 Eylül 2010 ve 30 Eylül 2009 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 Eylül 2010** | **30 Eylül 2009** |
| ***Ortaklar*** |  |  |
| Yapı Kredi Bankası A.Ş. | 677.677 | 358.104 |
| Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş. | 97.976 | 44.700 |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | 81.370 | 70.032 |
| ***Diğer*** |  |  |
| Yapı Kredi Sigorta A.Ş. | 626.748 | 458.801 |
| Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. | 493.070 | 240.343 |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 262.747 | 197.496 |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | 85.085 | 88.911 |
| Yapı Kredi Faktoring A.Ş. | 35.252 | - |
| Yapı Kredi Leasing A.Ş. | 22.994 | - |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | 3.226 | - |
| Yapı Kredi Kültür Sanat A.Ş. | - | 84.099 |
| Diğer | - | 10.803 |
|  |  |  |
|  | **2.386.145** | **1.553.289** |

**İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 Eylül 2010** | **30 Eylül 2009** |
| ***Ortaklar*** |  |  |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | 278.285 | 106.447 |
| Yapı Kredi Bankası A.Ş. | 189.168 | - |
| Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş. | 200 | 696 |
| ***Diğer*** |  |  |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | 196.814 | 99.345 |
| Yapı Kredi Sigorta A.Ş. | 9.500 | - |
| Yapı Kredi Emeklilik A.Ş. | 6.957 | - |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | - | - |
| Beko Ticaret A.Ş. (Zer) | - | 40.665 |
| Yapı Kredi Yatırım A.Ş. | 2.783 | - |
|  |  |  |
|  | **683.707** | **247.153** |

**İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 Eylül 2010** | **30 Eylül 2009** |
| ***Ortaklar*** |  |  |
| Yapı Kredi Bankası A.Ş. | 412.886 | 1.187.365 |
|  |  |  |
|  | **412.886** | **1.187.365** |

**İlişkili taraflardan faiz gelirleri**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 Eylül 2010** | **30 Eylül 2009** |
| ***Ortaklar*** |  |  |
| Yapı Kredi Bankası A.Ş. | 5.580 | 99.024 |
|  |  |  |
|  | **5.580** | **99.024** |

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

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

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

30 Eylül 2010 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 490.907 TL'dir. (30 Eylül 2009: 97.200TL).

**14. YABANCI PARA POZİSYONU**

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

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

Döviz cinsinden varlıklar 9.004 72.234

Döviz cinsinden yükümlülükler (9.325.026) -

**Net döviz pozisyonu (9.316.022) 72.234**

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

**Döviz pozisyonu tablosu**

**30 Eylül 2010 31 Aralık 2009**

**TL Karşılığı TL Karşılığı**

**ABD ABD**

**Toplam Doları Avro Toplam Doları Avro**

Parasal finansal varlıklar

(Kasa, Banka hesapları dahil) 9.004 8.765 239 72.234 71.845 389

Ticari alacaklar - - - - - -

**Toplam varlıklar 9.004 8.765 239 72.234 71.845 389**

Kısa vadeli finansal yükümlülükler (9.325.026) (9.325.026) - - - -

Diğer yükümlülükler - - - - - -

**Toplam yükümlülükler (9.325.026) (9.325.026) - - - -**

**Net yabancı para varlıklar/**

**(yükümlülükler) pozisyonu (9.316.022) (9.316.261) 239 72.234 71.845 389**

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

Grup’un 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

**30 Eylül 2010**

**Kar/(zarar) Özkaynaklar**

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

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

**ABD Doları’nın TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

1. ABD Doları net varlık sebebi ile

oluşan kar/(zarar) (931.626) 931.626 **(931.626)** 931.626

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

**3. ABD Doları net etki (1+2) (931.626) 931.626 (931.626)** 931.626

**Euro’nun TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar) 24 (24) 24 (24)

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

**6. Euro net etki (4+5) 24 (24) 24 (24)**

**Toplam (3+6) (931.602) 931.602 (931.602) 931.602**

**31 Aralık 2009**

**Kar/(zarar) Özkaynaklar**

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

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

**ABD Doları’nın TL karşısında %10**

**değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde**

1. ABD Doları net 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)**

**15. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**16. 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.

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

İstanbul BIS projesi:

Grup 2008 yılı Aralık ayı içerisinde İstanbul BIS projesi ile ilgili olarak 3.300.000 TL KDV iadesini teminat mektubu karşılığı vergi idaresinden tahsil etmiştir. Bu KDV iadesi ile ilgili dosyanın kapanması için Şirket tarafından vergi idaresine yapılan başvuru sonucuyla ilgili vergi idaresi tarafından herhangi bir açıklama ve bildirimde bulunulmamıştır. Söz konusu dosya bu finansal tabloların hazırlandığı tarih itibariyle prosedür devam ettiğinden henüz kapatılmamıştır.