

**YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 MART 2009 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2009 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....	1-2
KONSOLİDE GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR (DİPNOTLAR)..	7-49
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-19
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	20
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR VE FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	22
NOT 8 STOKLAR.....	22-25
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	27-28
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-32
NOT 13 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-33
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR.....	33-35
NOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	35-36
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	36
NOT 17 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ)	37
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER	37
NOT 19 FİNANSAL GİDERLER	37
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38-40
NOT 21 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	40
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-42
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	43-48
NOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	48
NOT 25 KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI-FAALİYETLERDE KULLANILAN NAKİT.....	48
NOT 26 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	49

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2009	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		124.739.258	121.069.356
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	13.243.847	7.447.583
Finansal Yatırımlar	4	-	-
Ticari Alacaklar			
- Diğer Ticari Alacaklar	6	2.066.495	1.932.375
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	22	1.049.325	998.522
Diğer Alacaklar	7	15.602.428	17.180.749
Stoklar	8	88.008.467	88.813.616
Diğer Dönen Varlıklar	13	4.768.696	4.696.511
Duran Varlıklar		8.908.890	30.468.435
Ticari Alacaklar	6	-	-
Diğer Alacaklar	7	25.825	26.002
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	6.273.000	27.209.500
Maddi Duran Varlıklar	10	2.555.648	3.199.854
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	25.954	1.668
Diğer Duran Varlıklar		28.463	31.411
TOPLAM VARLIKLAR		133.648.148	151.537.791

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2009	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2008
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		41.756.629	52.567.801
Finansal Borçlar	5	35.775.149	48.029.611
Diğer Finansal Yükümlülükler	7	-	-
Ticari Borçlar			
- Diğer Ticari Borçlar	6	1.874.192	2.457.553
- İlişkili Taraflara Borçlar	22	733.906	365.746
Diğer Borçlar	7	438.113	677.336
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	2.935.269	1.037.555
Uzun Vadeli Yükümlülükler		225.477	200.578
Ticari Borçlar	6	4.761	5.387
Kıdem Tazminatı Karşılığı	12	220.716	195.191
ÖZKAYNAKLAR	14	91.666.042	98.769.412
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		91.215.663	98.260.122
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi		91.449.175	91.449.175
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.438	41.438
Geçmiş Yıllar Zararları		(33.230.491)	(21.474.685)
Net Dönem Zararı		(7.044.459)	(11.755.806)
Azınlık Payı		450.379	509.290
TOPLAM KAYNAKLAR		133.648.148	151.537.791
Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler	12		

31 Mart 2009 tarihinde sona eren döneme ait konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 15 Mayıs 2009 tarihinde onaylanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2009	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2008
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	15	5.711.649	5.257.191
Satışların maliyeti (-)	15 - 16	(4.602.843)	(4.510.108)
Brüt kar		1.108.806	747.083
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	16	(1.043.436)	(632.960)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.804.357)	(1.082.448)
Diğer faaliyet gelirleri	17	1.876.098	23.132
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(53.213)	(2.331)
Faaliyet karı/(zararı)		83.898	(947.524)
Finansal gelirler	18	342.636	6.680.022
Finansal giderler (-)	19	(7.554.190)	(9.024.314)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(7.127.656)	(3.291.816)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	20	24.286	-
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri		24.286	-
Dönem zararı		(7.103.370)	(3.291.816)
Dönem Zararının Dağılımı			
Azınlık payları		(58.911)	-
Ana ortaklık payları		(7.044.459)	(3.291.816)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	21	(0,1761)	(0,0823)

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2009 VE 2008 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Bağımsız denetimden</i> <i>Dipnot</i> <i>Referansı</i>	<i>geçmemiş</i> <i>31 Mart 2009</i>	<i>Sınırlı incelemeden</i> <i>geçmiş</i> <i>31 Mart 2008</i>
DÖNEM ZARARI		(7.103.370)	(3.291.816)
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Finansal riskten korunma fonundaki değişim		-	(218.124)
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		-	510.669
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(7.103.370)	(2.999.271)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(7.103.370)	(2.999.271)
Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı:			
Azınlık payları		(58.911)	-
Ana ortaklık payları		(7.044.459)	(2.999.271)

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak - 31 Mart 2009 ve 2008 ara hesap dönemlerine ait konsolide özkaynak değişim tablosu

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

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Azınlık payları	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2008	40.000.000	91.449.175	(3.907.793)	39.894	41.438	(32.832.909)	11.358.224	106.148.029	401.562	106.549.591
Transferler	-	-	-	-	-	11.358.224	(11.358.224)	-	-	-
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	(218.124)	510.669	-	-	(3.291.816)	(2.999.271)	-	(2.999.271)
31 Mart 2008	40.000.000	91.449.175	(4.125.917)	550.563	41.438	(21.474.685)	(3.291.816)	103.148.758	401.562	103.550.320
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	-	-	-	-	-	(11.755.806)	11.755.806	-	-	-
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	-	-	(7.044.459)	(7.044.459)	(58.911)	(7.103.370)
31 Mart 2009	40.000.000	91.449.175	-	-	41.438	(33.230.491)	(7.044.459)	91.215.663	450.379	91.666.042

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2009 VE 2008 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2009	Sınırlı incelemeden geçmiş 31 Mart 2008
İşletme faaliyetleri:			
Ana ortaklığa ait net dönem zararı		(7.044.459)	(3.291.816)
Düzeltilmeler:			
Kıdem tazminatındaki artış	12	128.881	69.817
Amortisman ve itfa payları	10 - 11	115.292	137.031
Faiz geliri	18	(266.284)	(1.038.764)
Faiz gideri	19	516.029	1.284.309
Riskten korunma amaçlı işlem fonu gideri	19	-	(218.124)
Azınlık payları		(58.911)	-
Vergi geliri	20	(24.286)	-
Yabancı para çevrim farkları		-	510.669
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(6.633.738)	(2.546.878)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki net değişim	25	3.590.555	(17.287.418)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilaveler	9	-	(35.149)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	9	18.845.500	-
Tahsil edilen şüpheli alacaklar	6	-	-
Ödenen kıdem tazminatı	12	(103.356)	(18.282)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit		15.698.961	(19.887.727)
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	10, 11	-	(8.502)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları	10, 11	2.619.914	-
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit		2.619.914	(8.502)
Finansman faaliyetleri:			
Alınan faizler		247.703	1.010.205
Ödenen faizler		(188.703)	(1.279.238)
Kredilerdeki değişim		(12.581.611)	19.804.387
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit		(12.522.611)	19.535.354
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		5.796.264	(360.875)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	7.447.583	19.279.595
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	13.243.847	18.918.720

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in İMKB'ne kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 14):

	%
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26.01
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7.54
Murat Koray	5.00
Selim Koray	5.00
Semra Turgut	5.00
Mustafa Zeki Gönül	1.00
Süleyman Yerçil	0.80
Zeynel Abidin Erdoğan	0.40
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0.24
Necdet Öztürk	0.01
Diğer (Halka açık kısım)	49.00
	100.00

Şirket'in bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları ("Grup") Not 2'de açıklanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (Devamı)

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 ve 5 Ocak 2009 - 9 Ocak 2009 tarih ve 2009/2 sayılı Haftalık Bülteni'nde ilan edilen, Seri: XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne tabi işletmelerin kullanacakları finansal tablo formatlarının "Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi"ne ilişkin dipnot formatlarına uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

2.1.2 Konsolidasyon Esasları

- (a) Konsolide finansal tablolar ana ortaklık, YK Koray, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den ve (e)'ye kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) Bağlı Ortaklıklar, YK Koray'ın ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte finansal ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Mart 2009	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2008
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	99,90	99,90

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.2 Konsolidasyon Esasları (Devamı)

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

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

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

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklıklar ve sermaye yapıları gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Mart 2009	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2008
GKY Real Estate Investments S.A. ⁽¹⁾	-	49,90
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO A.Ş. Ortak Girişimi ("Ortak Girişim")	50,00	50,00

- (1) Şirket % 49,90 oranında hisseye sahibi olduğu ve Romanya'da faaliyet gösteren GK Y Real Estate Investment S.A.'daki hisselerinin tamamının Romanya'da faaliyet gösteren Metaltrade International SRL'ye 2008 yılı içerisinde satmıştır.

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 paylaşılabilecek ve bunun karşılığında da oluşan her türlü gelir ve gider ve bilanço kalemi %50 oranında üstlenilecektir.

- (d) Bağlı Ortaklık ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar'ın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (e) Bağlı Ortaklık'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay olarak gösterilmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2.2 Netleştirme/Mahsup

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

2.2.3 İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tablolar açısından ortaklar, üst düzey yönetim kadrosu ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 22).

2.2.4 Ticari alacaklar

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.5 Finansal varlıklar

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.6 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 hareketli ağırlıklı ortalama yöntemiyle hesaplanmaktadır (Not 8).

2.2.7 Türev Finansal Araçlar

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

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

2.2.8 Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi 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 ayrılmaktadır (Not 10).

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.8 Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar (Devamı)

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

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

2.2.9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, bir süre elde tutulmak üzere edinilen gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve makul değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir (Not 9).

2.2.10 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 alma maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir (Not 11).

2.2.11 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 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.12 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 durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir (Not 20).

2.2.13 Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, personelin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder (Not 12).

2.2.14 Dövizli işlemler

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 (Not 18, 19 ve 23).

2.2.15 Gelirlerin kaydedilmesi

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

Gayrimenkulün Satışı

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.15 Gelirlerin kaydedilmesi (Devamı)

Hizmet Gelirleri

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

Faiz

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

2.2.16 Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Faiz oranı riski

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

Fonlama riski

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

Likidite riski

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

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

Grup'un 31 Mart 2009 tarihinde 1 yıldan uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Yoktur) (Not 5). Grup'un 31 Mart 2009 tarihinde 1.878.953 TL tutarında ticari borcu bulunmaktadır (31 Aralık 2008: 2.462.940 TL) (Not 6).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.16 Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi (Devamı)

Döviz kuru riski

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

Grup, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır, diğer para birimlerinin etkisi önemsiz düzeydedir (Not 23).

Finansal enstrümanların makul değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

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

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

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

Parasal borçlar

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

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Sermaye riski yönetimi

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.16 Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi (Devamı)

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

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Toplam borçlar	37.654.102	50.492.551
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(13.243.847)	(7.447.583)
Net borçlanma	24.410.255	43.044.968
Ana ortaklığa ait özkaynak	91.215.663	98.260.122
Toplam özsermaye	115.625.918	141.305.090
Net borçlanma/Toplam özsermaye oranı	21%	30%

2.2.17 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.

2.2.18 Koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 12).

2.2.19 Nakit akım raporlaması

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

2.2.20 Hisse başına kar/zarar

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

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş karlardan ve yeniden 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 (Not 21).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

- a) Grup tarafından geçerlilik tarihinden önce uygulanmış standartlar
- UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu" (1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerlidir). Değişiklik, özsermayede kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan gelir gider değişikliklerinin özsermaye değişim tablosunda gösterilmesini engellemekte, kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan değişikliklerin ana ortaklık paylarından kaynaklanan değişikliklerden ayrı gösterilmesini öngörmektedir. Tüm kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan değişikliklerin ayrı bir performans tablosunda (kapsamlı gelir tablosu) gösterilmesi öngörülmektedir. Ancak, şirketler tek bir tablo (kapsamlı gelir tablosu) ya da iki tablo (gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu) sunmak konusunda serbest bırakılmışlardır. Geçmiş dönem bilgilerinin değiştirilmesi ya da yeniden sınıflandırılması durumunda yeniden düzenlenmiş geçmiş dönem bilançosunun karşılaştırmalı dönem sonu bilançosu ile birlikte verilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda Grup, 31 Mart 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren üç aylık ara dönemlere ait kapsamlı gelir tablolarını hazırlamış ve sunmuştur.
 - b) 2009 yılında yürürlüğe giren ve Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumlar
 - UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaat Sözleşmeleri" (1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerlidir). UFRYK 15, belirli işlemlerin muhasebeleştirilmesinde UMS 18 "Hasılat" ya da UMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" standartlarının uygulanabilirliğine açıklık getirmektedir. Bu yorumun, UMS 18'in daha geniş bir uygulama alanı bulması ile sonuçlanacağı beklenmektedir. Grup'un tüm hasılat işlemleri UMS 18'e göre muhasebeleştirildiğinden söz konusu yorum Grup'un operasyonlarını etkilememektedir.
 - UMS 36 (Değişiklik), "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" (1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerlidir). Değişiklik UMSK'nın Mayıs 2008'de yayınlanan yıllık geliştirme projesi kapsamında yapılmıştır. Gerçeğe uygun değerden elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi yönteminin indirgenmiş nakit akımları ile hesaplandığı durumlarda kullanım değeri hesaplamasıyla aynı açıklamalar yapılmalıdır. Grup, UMS 36 (Değişiklik)'i 1 Ocak 2009'dan itibaren gerçekleşen değer düşüklüğü açıklamaları için uygulamaktadır.
 - UMS 38 (Değişiklik), "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" (1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerlidir). Değişiklik UMSK'nın Mayıs 2008'de yayınlanan yıllık geliştirme projesi kapsamında yapılmıştır. Avanslar ancak mala ya da servise erişim hakkına sahip olma amacıyla ödemenin önceden yapıldığı durumlarda giderleştirilebilir. Grup, UMS 38 (Değişiklik)'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaktadır.
 - UMS 39 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" (1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerlidir). Değişiklik UMSK'nın Mayıs 2008'de yayınlanan yıllık geliştirme projesi kapsamında yapılmıştır. Değişiklik, türev araçların riskten korunma muhasebesi kapsamına girmesi veya bu kapsamdan çıkması sonucu gerçeğe uygun değer değişimi gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar kategorisine dahil edilmesinin ya da bu kategori dışında tutulmasının mümkün olduğunu öngörmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimi gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıkların alım satım amaçlı finansal araçlar ile ilişkilendirilen tanımı değiştirilmiştir. Buna göre, son dönemde gerçek kısa dönemli kar sağladığına dair kanıt bulunan bir finansal portföyün parçası olan finansal varlık ya da yükümlülükler ilk muhasebeleştirilme sırasında bu portföyün parçası olarak değerlendirileceklerdir. Grup, UMS 39 (Değişiklik)'i 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulamaktadır ancak Grup'un gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- c) 2009 yılından itibaren geçerli olan ve Grup faaliyetleriyle ilgili olmayan mevcut standartlarla ilgili yorumlar ve değişiklikler

1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olanlar:

- UMS 19 (Değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"
- UFRS 1 (Değişiklik) "UFRS'nin İlk Defa Uygulanmasına İlişkin İlkeler" ve UMS 27 "Konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolar"
- UFRS 2 (Değişiklik), "Hisse Bazlı Ödemeler"
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması"
- UMS 23 (Değişiklik), "Borçlanma Maliyetleri"
- UMS 32 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum"

1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan dönemler için geçerli olanlar:

- UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar"
- UMS 28 (Değişiklik), "İştiraklerdeki Yatırımlar" (ve bunun sonucunda UMS 32 "Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Sunum"da ve UFRS 7 "Finansal Araçlar - Dipnotlar"da meydana gelen değişiklikler)
- UMS 31 (Değişiklik), "İş Ortaklıklarındaki Paylar"
- UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri"
- UFRS 5 (Değişiklik), "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler"
- UFRYK 17, "Gayri-nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması"
- UFRYK 18, "Müşterilerden Transfer Edilen Varlıklar"

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Kasa	2.435	1.853
Banka		
- vadeli mevduat	12.621.639	7.029.454
- vadesiz mevduat	93.063	214.698
Yatırım fonları	526.710	201.578
	13.243.847	7.447.583

TL vadeli mevduatların faiz oranları, %10,10 ile %13,20 arasında değişmektedir (31 Aralık 2008: %15,25 ile %21,00). Yabancı para vadeli mevduatın faiz oranı %3,53'dür (31 Aralık 2008 : %3,40).

31 Mart 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle sırasıyla 51.303.498 TL ve 46.956.301 TL tutarındaki hazır değerler, Grup'un Aareal Bank'ten kullandığı banka kredisinin teminatı olarak bloke edilmiştir. 31 Mart 2009 ve 2008 ile 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008	31 Mart 2008	31 Aralık 2007
Hazır değerler	13.243.847	7.447.583	70.222.218	66.235.896
Eksi: bloke mevduat	-	-	(51.303.498)	(46.956.301)
Nakit ve nakit benzerleri	13.243.847	7.447.583	18.918.720	19.279.595

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar, alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Hisse senetleri	-	-
	-	-

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2009			31 Aralık 2008		
	Faiz Oranı (%)	Orijinal Yabancı Para	TL	Faiz Oranı (%)	Orijinal Yabancı Para	TL
Kısa vadeli banka kredileri:						
Yabancı para banka kredileri (ABD Doları)	3,81	21.193.809	35.775.149	5,12	31.759.314	48.029.611
Toplam kısa vadeli banka kredileri			35.775.149			48.029.611
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı:						
Yabancı para banka kredileri (ABD Doları)	-	-	-	-	-	-
Toplam uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı			-			-
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			35.775.149			48.029.611

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Ticari alacaklar	2.296.877	2.173.168
Alınan senetler	347.332	336.921
Alınan çekler	4.250	4.250
	2.648.459	2.514.339
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(581.964)	(581.964)
Diğer ticari alacaklar, net	2.066.495	1.932.375

Uzun vadeli ticari alacaklar:

Alınan senetler	-	-
	-	-

31 Mart 2009 tarihi itibarıyla 272.900 TL (31 Aralık 2008: 272.900 TL) tutarındaki ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir (Not 23).

31 Mart dönemleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2009	31 Mart 2008
Dönem başı	581.964	581.964
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
31 Mart itibarıyla	581.964	581.964

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Ticari borçlar	1.874.192	2.457.553
	1.874.192	2.457.553
Uzun vadeli ticari borçlar:		
Borç senetleri	4.761	5.387
	4.761	5.387

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR VE FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer alacakların ve borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	15.536.336	17.111.237
Diğer	66.092	69.512
	15.602.428	17.180.749

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Verilen depozito ve teminatlar	25.825	26.002
	25.825	26.002

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	438.113	677.336
	438.113	677.336

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

NOT 8 - STOKLAR

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
İlk madde ve malzeme	58.921.379	58.820.483
Yarı mamul	23.790.127	23.785.442
Mamul	2.655.670	3.564.662
Ticari mal	2.579.910	2.579.910
Diğer stoklar	61.381	63.119
	88.008.467	88.813.616

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

İlk madde ve malzeme:

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Riva projesi	38.498.197	38.454.269
Mor Ada projesi	20.423.182	20.366.214
Romanya projesi	-	-
	58.921.379	58.820.483

Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m² alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanması ve Belediye Başkanlığı'na 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.

Mor Ada Projesi:

Mor Ada Projesi projesi, Şirket'in yarısına sahip olduğu 53.730 m² arsa üzerinde 5 faz halinde toplam 780 dairenin yapılması tasarlanan konut projesidir. Şirket Türkiye'deki makroekonomik koşullar nedeniyle, Mor Ada projenin inşaat ve satış faaliyetlerinin bir süre erteme kararı almıştır.

Romanya Projesi:

Romanya projesi, Romanya'da konut geliştirme projesidir. Şirket'in bağlı ortaklığı olan GKY Real Estate Investment S.A.'daki hisselerinin satışının gerçekleşmesiyle projeye konu edilmesi düşünülen arsa "İlk Madde ve Malzeme" hesabından çıkmıştır.

Yarı mamul:

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Ankara Çankaya	19.673.161	19.668.476
Mor Ada projesi (*)	2.532.932	2.532.932
İstanbul İstanbul Faz III	1.584.034	1.584.034
	23.790.127	23.785.442

(*) 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle Mor Ada projesinin 1. fazının inşaatına başlanmış olup Grup tarafından 1.faz ile ilgili arsa ve inşaat maliyetleri yarı mamuller hesabında sınıflandırılmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere ilgili projenin inşaat ve satış faaliyeti 2008 yılı içerisinde durdurulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - STOKLAR (Devamı)

İstanbul - İstanbul projesi Faz III:

İstanbul - İstanbul projesi; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk beldesinde, Kemberburgaz - 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.

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

Mamul:

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Ankara Ankara (Bilkent)	2.655.670	2.937.511
İstanbul Bis projesi	-	627.151
	2.655.670	3.564.662

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

İstanbul Bis projesi:

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Ticari mallar:

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Narmanlı Han ⁽¹⁾	2.346.000	2.346.000
Kemerburgaz Beyaz Konakları 1 daire	233.910	233.910
	2.579.910	2.579.910

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

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kar elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arazitler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket yönetimi mevcut ekonomik şartlarda Narmanlı Han projesinden kar elde etmek veya değer kazanımından gelir sağlamak yerine söz konusu gayrimenkulün satılmasının daha muhtemel olduğu görüşüne varmış olup Narmanlı Han ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan tutar stoklara transfer edilmiş) ve söz konusu tutar geri kazanılabilir değerine çekilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2009
Yapı Kredi Plaza C Blok	17.800.000	-	(17.800.000)	-	-
Elit Residence	9.409.500	-	(1.045.500)	(2.091.000)	6.273.000
	27.209.500	-	(18.845.500)	(2.091.000)	6.273.000

	1 Ocak 2008	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2008
Yapı Kredi Plaza C Blok	13.608.000	-	-	-	13.608.000
Elit Residence	6.800.000	-	-	-	6.800.000
Narmanlı Han	4.129.453	35.149	-	-	4.164.602
	24.537.453	35.149	-	-	24.572.602

Yapı Kredi Plaza:

Grup 5 Mart 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı Yapı Kredi Plaza C Blok'taki toplam 5 kattaki 8 bağımsız ofis ile maddi duran varlıklarında sınıflandırdığı 2 bağımsız ofisi 22.000.000 TL'ye satmış olup satış sonucunda oluşan 1.570.500 TL'lik kar "Diğer faaliyet gelirleri" altında sınıflandırılmıştır (Not 17).

Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 11, 13, 15 ve 17. katlardaki 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Grup 17 Mart 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı Elit Residence 13. katta bulunan 33 no'lu bağımsız bölümü 1.050.000 TL'ye satmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2009
Maliyet					
Arsa ve binalar	3.613.678	-	(3.613.678)	2.091.000	2.091.000
Makine, tesis ve cihazlar	57.947	-	-	-	57.947
Taşıt araçları	367.586	-	(23.969)	-	343.617
Döşeme ve demirbaşlar	2.278.579	-	-	-	2.278.579
Özel maliyetler	172.963	-	-	-	172.963
	6.490.753	-	(3.637.647)	2.091.000	4.944.106
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(987.844)	(72.066)	1.002.553	-	(57.357)
Makine, tesis ve cihazlar	(26.981)	(2.041)	-	-	(29.022)
Taşıt araçları	(338.901)	(19.896)	15.180	-	(343.617)
Döşeme ve demirbaşlar	(1.839.901)	(20.221)	-	-	(1.860.122)
Özel maliyetler	(97.272)	(1.068)	-	-	(98.340)
	(3.290.899)	(115.292)	1.017.733	-	(2.388.458)
Net kayıtlı değer	3.199.854				2.555.648

31 Mart 2009 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

	1 Ocak 2008	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2008
Maliyet					
Arsa ve binalar	3.570.268	-	-	-	3.570.268
Makine, tesis ve cihazlar	57.947	-	-	-	57.947
Taşıt araçları	367.586	-	-	-	367.586
Döşeme ve demirbaşlar	2.449.057	7.382	-	-	2.456.439
Özel maliyetler	354.226	550	-	-	354.776
	6.799.084	7.932	-	-	6.807.016
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(898.644)	(67.968)	-	-	(966.612)
Makine, tesis ve cihazlar	(23.382)	(2.041)	-	-	(25.423)
Taşıt araçları	(211.181)	(4.839)	-	-	(216.020)
Döşeme ve demirbaşlar	(1.634.388)	(20.690)	-	-	(1.655.078)
Özel maliyetler	(256.201)	(2.136)	-	-	(258.337)
	(3.023.796)	(97.674)	-	-	(3.121.470)
Net kayıtlı değer	3.775.288				3.685.546

31 Mart 2008 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2009
Maliyet				
Haklar	56.680	-	-	56.680
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	860.568	-	-	860.568
	917.248	-	-	917.248
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(56.680)	-	-	(56.680)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(860.568)	-	-	(860.568)
	(917.248)	-	-	(917.248)
Net kayıtlı değer	-			-
	1 Ocak 2008	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2008
Maliyet				
Haklar	56.680	-	-	56.680
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	858.812	570	-	859.382
	915.492	570	-	916.062
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(56.089)	-	108	(55.981)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(775.611)	(39.357)	-	(814.968)
	(831.700)	(39.357)	108	(870.949)
Net kayıtlı değer	83.792			45.113

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜKLER

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	220.716	195.191
	220.716	195.191

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı ile Müşterek Yönetim Tabi Ortaklıkları; en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, 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 Mart 2009 itibarıyla 2.260,04 TL (31 Aralık 2008: 2.173,18 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

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

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
İskonto oranı (%)	6,26	6,26
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı (%)	100	100

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı ile Müşterek Yönetim Tabi Ortaklıkları kıdem tazminatı karşılığı; kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan 2.260,04 TL tavan tutarı (1 Ocak 2008: 2.087,92 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

a) Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

31 Mart tarihlerinde sona eren ara dönem içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
1 Ocak (*)		
Dönem içerisindeki artış	195.191	29.510
Dönem içindeki ödemeler	128.881	69.817
	(103.356)	(18.282)
31 Mart	220.716	81.045

(*) Şirket 2009 yılı içerisinde 20 adet çalışanı ile olan iş akdini mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı feshetmiş olup 2009 yılı içerisinde ödenecek tutar 31 Aralık 2008 tarihli konsolide finansal tablolarda Not 13 - Diğer Yükümlülükler notunda sınıflandırılmıştır.

b) Karşılıklar

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Alınan teminatlar	7.989.379	9.725.809
Verilen teminatlar	3.464.960	3.620.821

b) 31 Mart 2009 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Narmanlı Han Projesi

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

Ankara Çankaya projesi

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

Mor Ada projesi

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

Elit Residence

Elit Residence üzerinde, Grup lehine satış vaadi şerhi ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

Yapı Kredi Plaza

TEK lehine 99 yıllığına, 1 TL'den 3886-3887-3888 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için kira şerhi bulunmaktadır.

Evidea, Zen ve Riva Projeleri

Evidea, Zen ve Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Konut kredileri

Şirket, 1998 Kasım ayında ön satışına başladığı İstanbul İstanbul, 2004 Eylül ayında ön satışına başladığı İstanbul Zen, 2004 Ekim ayında ön satışına başladığı Evidea, 2005 ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis 2006 Nisan ayında ön satışına başladığı Ankara Ankara ve 2007 Kasım ayında ön satışına başladığı Mor Ada projeleri kapsamında dövize endeksli ve TL konut kredisi kullandırılması konusunda Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., ING Bank A.Ş., T.Garanti Bankası A.Ş., Finansbank A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla 1.321.140 EURO, 406.116 USD, 15.218 CHF ve 4.595.339TL tutarlarında kullandırılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2008: 1.465.133 EURO, 522.818 USD, 110.797 CHF ve 5.011.520 TL).

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Verilen avanslar (*)	4.268.096	4.140.016
Gelecek aylara ait giderler	200.191	301.321
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	186.695	150.544
Diğer	113.713	104.630
	4.768.695	4.696.511

(*) 31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Ödenecek katma değer vergisi ile diğer vergi ve fonlar	2.529.249	208.735
Gider tahakkukları	218.235	125.134
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	71.429	87.530
Ertelenmiş gelir	37.073	188.372
Alınan avanslar	26.887	273.903
Kıdem tazminatı karşılığı (Not 12)	-	110.000
Diğer	52.396	43.881
	2.935.269	1.037.555

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Şirket'in 31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2009		31 Aralık 2008	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.016.000	6,54	2.616.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000	1,00	400.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000	0,40	160.000
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24	100.000	0,24	100.000
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01
Hüseyin Ayduk Esat Koray	-	-	1,00	400.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,00	40.000.000	100,00	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
Toplam ödenmiş sermaye		131.449.175		131.449.175

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine 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.

Yukarıda bahis geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 41.438 TL'dir (31 Aralık 2008: 41.438 TL).

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

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

1 Ocak 2008 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 düzeltmesinden 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 dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

NOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARININ MALİYETİ

31 Mart tarihinde sona eren dönemlere ait satışlar ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Yurtiçi satışlar	5.712.013	5.262.343
Brüt satışlar	5.712.013	5.262.343
İadeler (-)	(364)	(4.496)
Satıştan indirimler (-)	-	(656)
Net satışlar	5.711.649	5.257.191
Satışların maliyeti	(4.602.843)	(4.510.108)
Brüt kar	1.108.806	747.083

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARININ MALİYETİ (Devamı)

31 Mart tarihinde sona eren dönemlere ait satışların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2009	31 Mart 2008
Bina yönetimi hizmet geliri	2.769.686	2.487.391
Ev ve bina satışı	1.327.000	1.263.070
Kira geliri	469.454	331.475
Güvenlik hizmet gelirleri	200.573	186.166
Temizlik hizmet gelirleri	202.591	163.600
Teknik hizmet gelirleri	184.747	78.532
Diğer satışlar	557.962	752.109
Yurtiçi satışlar	5.712.013	5.262.343

NOT 16 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart tarihinde sona eren dönemlere ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Verilen hizmet maliyetleri	3.766.635	3.290.501
Personel giderleri	1.251.788	1.285.463
Yapılan inşaatlar ile ilgili imalat maliyetleri	856.082	957.457
Vergi, resim ve harçlar	527.444	177.796
Danışmanlık giderleri	419.821	133.291
Amortisman giderleri	115.292	137.031
Haberleşme giderleri	26.609	30.795
İlan ve reklam giderleri	14.691	46.293
Seyahat giderleri	2.440	51.907
Diğer	469.834	114.982
	7.450.636	6.225.516

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 17 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

31 Mart 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren ara dönemler için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Maddi duran varlık satış karı	1.575.000	-
Konusu kalmayan karşılıklar	92.801	-
Diğer	208.297	23.132
Diğer faaliyet gelirleri	1.876.098	23.132

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Maddi duran varlık satış zararı	(23.215)	-
Diğer	(29.998)	(2.331)
Diğer faaliyet giderleri	(53.213)	(2.331)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER

31 Mart 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren ara dönemler için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Banka mevduatları faiz geliri	258.974	973.225
Kur farkı geliri	73.031	5.602.318
Menkul kıymet faiz geliri	7.310	65.539
Reeskont faiz gelirleri	3.321	38.940
Finansal gelirler	342.636	6.680.022

NOT 19 - FİNANSAL GİDERLER

31 Mart 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren ara dönemler için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Kur farkı gideri	(7.038.161)	(7.740.005)
Banka kredileri faiz giderleri	(516.029)	(1.284.309)
Finansal giderler	(7.554.190)	(9.024.314)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenen vergiler

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Ertelenen vergi varlıkları	25.954	1.668
Ertelenen vergi yükümlülüğü	-	-
Ertelenen vergi varlıkları- net	25.954	1.668

Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farkların" bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin 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.

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı	
	31 Mart 2009	31 Aralık 2008	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Kıdem tazminatı karşılığı	129.768	8.340	25.954	1.668
Ertelenen vergi varlıkları	25.954	1.668		

	31 Mart 2009	31 Mart 2008
Kurumlar ve gelir vergisi	-	-
Eksi: peşin ödenen vergiler	-	-
Vergi borçları /(alacakları) -net	-	-
Ertelenen vergi alacağı-net	25.954	1.668
Toplam vergi alacağı	25.954	1.668

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Şirket ve Müsterek 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 (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

31 Mart 2009 ve 2008 tarihinde sona eren ara hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2009	31 Mart 2008
Toplam vergi gideri		
- Cari yıl kurumlar vergisi	-	-
- Ertelenen vergi	24.286	-
Toplam vergi geliri	24.286	-

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına zarar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2009	31 Mart 2008
Ana ortaklığa ait net dönem zararı	(7.044.459)	(3.291.816)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Hisse Başına Zarar (TL)	(0,1761)	(0,0823)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO A.Ş.		
Ortak Girişimi	761.304	701.619
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	155.932	138.602
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	50.999	29.988
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	25.740	-
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	22.700	88.564
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	10.367	28.021
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.326	7.542
Diğer	15.957	4.186
	1.049.325	998.522

İlişkili taraflara borçlar

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	519.694	236.140
Yapı Kredi Kültür Sanat Yayın A.Ş.	105.835	105.835
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	75.505	3.757
YKS Güvenlik Ltd.Şti.	25.112	-
Zer A.Ş.	-	10.923
Diğer	6.950	9.091
	733.096	365.746

Nakit ve nakit benzeri değerler

Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadeli mevduatlar	5.925.157	5.085.254
Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadesiz mevduatlar	73.996	122.906
	5.999.153	5.208.160

Yatırım Fonları

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	526.710	201.578
	526.710	201.578

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	821.404	227.622
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	635.386	141.280
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	368.699	90.928
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	213.437	46.808
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	210.311	31.396
Yapı Kredi Kültür Sanat A.Ş.	128.210	115.639
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	101.393	22.850
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	57.964	13.808
Diğer	80	1.502
	2.536.884	691.833

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	1 Ocak - 31 Mart 2009	1 Ocak - 31 Mart 2008
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	67.753	-
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	49.847	5.465.722
Zer A.Ş.	15.355	-
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	696	-
	133.651	5.465.722

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, 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 Mart 2009 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan faydalar 199.783 TL'dir (31 Mart 2008: 30.600 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

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

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	31 Mart 2009					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.049.325	2.066.495	-	15.628.253	12.714.702	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.049.325	1.793.595	-	15.628.253	12.714.702	-
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	-	272.900	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	581.964	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(581.964)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2008							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	998.522	1.932.375	-	17.206.751	7.244.152	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	296.903	1.659.475	-	17.206.751	7.244.152	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	701.619	272.900	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	581.964	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(581.964)	-	-	-	-	-
- Net 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 yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2009				
	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	272.900	-	-	-	-
Toplam vadesi geçmiş	272.900	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-

	31 Aralık 2008				
	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	154.541	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	12.334	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	106.025	701.619	-	-	-
Toplam vadesi geçmiş	272.900	701.619	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski

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

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

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

	31 Mart 2009						
	Sözleşme uyarınca		3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
	Defter değeri	nakit çıkışlar toplamı					
Banka kredileri	35.775.149	36.984.432	6.844.080	30.140.352	-	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	733.906	733.906	733.906	-	-	-	-
- Diğer taraf	1.874.192	1.874.192	127.985	1.746.207	-	-	-
Diğer borçlar							
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	438.113	438.113	438.113	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	38.821.360	40.030.643	8.144.084	31.886.559	-	-	-

	31 Aralık 2008						
	Sözleşme uyarınca		3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
	Defter değeri	nakit çıkışlar toplamı					
Banka kredileri	48.029.611	49.249.365	-	49.249.365	-	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	365.746	365.746	365.746	-	-	-	-
- Diğer taraf	2.457.553	2.457.553	438.240	2.019.313	5.387	-	-
Diğer borçlar							
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	677.336	677.336	677.336	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	51.530.246	52.750.000	1.481.322	51.268.678	-	-	-

Döviz Pozisyonu Riski

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

	31 Mart 2008	31 Aralık 2008
Döviz cinsinden varlıklar	10.135.815	180.968
Döviz cinsinden yükümlülükler	35.775.149	48.132.963
Net döviz pozisyonu	(25.639.334)	(47.951.995)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Mart 2009 tarihi itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	EUR	USD	Toplam Döviz
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	-	10.135.815	10.135.815
Ticari alacaklar	-	-	-
Toplam varlıklar	-	10.135.815	10.135.815

	EUR	USD	Toplam Döviz
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	35.775.149	35.775.149
Ticari borçlar	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-	35.775.149	35.775.149

Net döviz pozisyonu	-	(25.639.334)	(25.639.334)
----------------------------	----------	---------------------	---------------------

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

	EUR	USD	Toplam Döviz
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	22.773	156.319	179.092
Ticari alacaklar	1.876	-	1.876
Toplam varlıklar	24.649	156.319	180.968

	EUR	USD	Toplam Döviz
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	48.029.611	48.029.611
Ticari borçlar	81.645	21.707	103.352
Toplam yükümlülükler	81.645	48.051.318	48.132.963

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Toplam ihracat tutarı	-	-
Toplam ithalat tutarı	-	-
Toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı	-	-

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

	31 Mart 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 yükümlülük sebebi ile oluşan (zarar)/kar	(2.563.933)	2.563.933	-	-
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(2.563.933)	2.563.933	-	-
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(2.563.933)	2.563.933	-	-

	31 Aralık 2008			
	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 yükümlülük sebebi ile oluşan (zarar)/kar	(4.789.500)	4.789.500	-	-
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(4.789.500)	4.789.500	-	-
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(5.700)	5.700	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(5.700)	5.700	-	-
Toplam (3+6)	(4.795.200)	4.795.200	-	-

Faiz oranı riski:

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Değişken faiz oranlı alınan krediler Grup'u nakit akım faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Sabit oranlı alınan krediler Grup'u makul değer faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla Grup'un değişken faiz oranlı finansal borçları ağırlıklı olarak ABD Doları para birimi cinsindendir.

31 Mart 2009 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan kredilerin faiz oranı 100 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, değişken faiz oranlı kredilerden kaynaklanan yüksek faiz gideri sonucu vergi öncesi zarar 81.117 TL daha yüksek/düşük olacaktır (31 Mart 2008: 57.048 TL).

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	35.775.149	48.029.611

NOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mah., Büyükdere Cad. Fransız Hastahane Arkası 131 pafta, 1905 ada, 48 parseldeki 15. Kat 38 nolu bağımsız bölümün ½ hissesini toplam 1.703.700.00 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiştir.

NOT 25 - KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI FAALİYETLERDE KULLANILAN NAKİT

31 Mart tarihinde sona eren dönemlere ait konsolide nakit akım tablosunda gösterilen "işletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişimlerin" detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2009	31 Mart 2008
İşletme varlık ve yükümlülüklerdeki değişim		
Bloke mevduattaki değişim	-	(4.347.197)
Menkul kıymetler	18.581	531.791
Ticari alacaklardaki değişim	(134.120)	(2.852.000)
Diğer alacaklardaki değişim	1.578.321	(1.860.677)
Stoklardaki değişim	805.148	(11.181.021)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	(122.987)	2.254.223
Diğer duran varlıklardaki değişim	-	-
Ticari borçlardaki değişim	(583.361)	(1.025.486)
Alınan avanslardaki değişim	(239.223)	-
Diğer borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	2.268.196	1.192.949
	3.590.555	(17.287.418)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

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

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

Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesi sonucunda Danıştay 6. Dairesi tarafından dava konusu işlemin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütülmesinin durdurulmasına 25 Mart 2009 tarihinde karar verilmiştir.

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

31 Mart 2009 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

.....