

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

**31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosunu, konsolide öz kaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

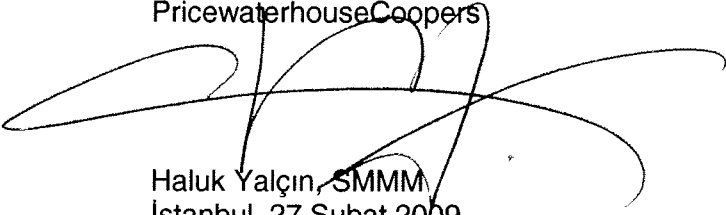
Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp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

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

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2008 tarihi itibariyle konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers



Haluk Yalçın, SMMM
İstanbul, 27 Şubat 2009

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI


İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....	1-2
KONSOLİDE GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR (DİPNOTLAR)..	6-48
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-17
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	20
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	21
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR VE FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	22-24
NOT 8 STOKLAR.....	25
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	25
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26-27
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	28
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29-31
NOT 13 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR.....	32-34
NOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	34-35
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	35
NOT 17 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ).....	36
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER.....	36
NOT 19 FİNANSAL GİDERLER.....	37
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	37-39
NOT 21 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	39
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	40-41
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	42-47
NOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	47
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.....	48

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 VE 2007 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansı	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		121.069.356	209.202.864
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	7.447.583	66.235.896
Finansal Yatırımlar	4	-	484.950
Ticari Alacaklar			
- Diğer Ticari Alacaklar	6	1.932.375	2.993.629
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	22	998.522	799.818
Diğer Alacaklar	7	17.180.749	15.397.485
Stoklar	8	88.813.616	101.871.330
Diğer Dönen Varlıklar	13	4.696.511	21.419.756
Duran Varlıklar		30.468.435	28.424.331
Ticari Alacaklar	6	-	78
Diğer Alacaklar	7	26.002	26.052
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	27.209.500	24.537.453
Maddi Duran Varlıklar	10	3.199.854	3.775.288
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	-	83.792
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	1.668	1.668
Diğer Duran Varlıklar	13	31.411	-
TOPLAM VARLIKLAR		151.537.791	237.627.195

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS 
Taraftından Görüldü **HY**
İstanbul, Tarih **02/09**

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

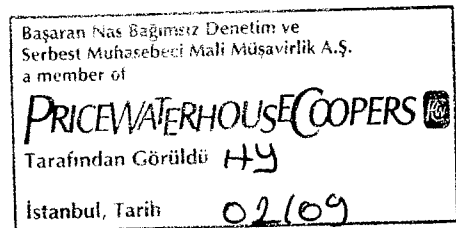
31 ARALIK 2008 VE 2007 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansı	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		52.567.801	131.043.416
Finansal Borçlar	5	48.029.611	70.824.780
Diğer Finansal Yükümlülükler	7	-	3.907.793
Ticari Borçlar			
- Diğer Ticari Borçlar	6	2.457.553	5.021.553
- İlişkili Taraflara Borçlar	22	365.746	937.811
Diğer Borçlar	7	677.336	49.253.106
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	1.037.555	1.098.373
Uzun Vadeli Yükümlülükler		200.578	34.188
Ticari Borçlar	6	5.387	4.678
Kıdem Tazminatı Karşılığı	12	195.191	29.510
ÖZKAYNAKLAR	14	98.769.412	106.549.591
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		98.260.122	106.148.029
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi		91.449.175	91.449.175
Değer Artış Fonu		-	(3.907.793)
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	39.894
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.438	41.438
Geçmiş Yıllar Zararları		(21.474.685)	(32.832.909)
Net Dönem (Zararı)/Karı		(11.755.806)	11.358.224
Azınlık Payı		509.290	401.562
TOPLAM KAYNAKLAR		151.537.791	237.627.195

Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler 12

31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2009 tarihinde onaylanmıştır.

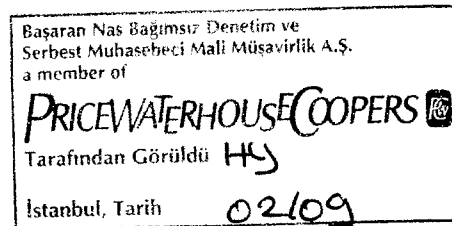


Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2008 VE 2007 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT KONSOLİDE GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansı	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	15	70.618.680	190.965.069
Satışların maliyeti (-)	15 - 16	(66.025.144)	(175.091.781)
Brüt kar		4.593.536	15.873.288
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	16	(1.922.197)	(4.589.809)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(4.365.669)	(4.251.792)
Diğer faaliyet gelirleri	17	11.683.933	3.591.679
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(2.634.624)	(333.981)
Faaliyet karı		7.354.979	10.289.385
Finansal gelirler	18	13.085.250	17.230.064
Finansal giderler (-)	19	(32.088.307)	(15.960.127)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı		(11.648.078)	11.559.322
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	20	-	(860)
Ertelenmiş vergi gideri		-	(860)
Dönem (zararı)/karı		(11.648.078)	11.558.462
Dönem (Zararının)/Karının Dağılımı			
Azınlık payları		107.728	200.238
Ana ortaklık payları		(11.755.806)	11.358.224
Ana ortaklık paya ait hisse başına (zarar)/kazanç (YTL)	21	(0,2939)	0,2840



Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İşletme faaliyetleri:			
Ana ortaklığa ait net dönem (zararı)/karı		(11.755.806)	11.358.224
Düzeltilmeler:			
Kıdem tazminatındaki artış	12	347.644	18.046
Amortisman ve itfa payları	10 - 11	616.504	585.972
Faiz geliri	18	(2.485.595)	(4.240.099)
Faiz gideri	19	3.455.407	3.998.340
Riskten korunma amaçlı işlem fonu gideri	19	4.035.648	-
Vadeli döviz işlem gideri	19	4.588.374	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki makul değer değişikliği	17	(6.801.500)	(3.206.385)
Azınlık payları		107.728	200.238
Vergi gideri	20	-	860
Stok değer düşüklüğü iptal		-	(187.385)
Yabancı para çevrim farkları		(39.894)	(397.085)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit			
		(7.931.490)	8.130.726
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki net değişim	25	20.140.336	(5.709.339)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilaveler	9	-	(342.175)
Tahsil edilen şüpheli alacaklar	6	-	16.950
Ödenen kıdem tazminatı	12	(71.963)	(33.315)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit			
		12.136.883	2.062.847
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	10, 11	(75.873)	(304.454)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları	10, 11	118.595	247.330
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit			
		42.722	(57.124)
Finansman faaliyetleri:			
Alınan faizler		2.473.925	3.884.916
Ödenen faizler		(2.307.096)	(3.042.469)
Faiz haddi swap işlemleri makul değer değişimi		-	(3.907.793)
Kredilerdeki değişim		(24.178.446)	16.494.071
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit			
		(24.011.617)	13.428.725
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
		(11.832.012)	15.434.448
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi			
3		19.279.595	3.845.147
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi			
3		7.447.583	19.279.595

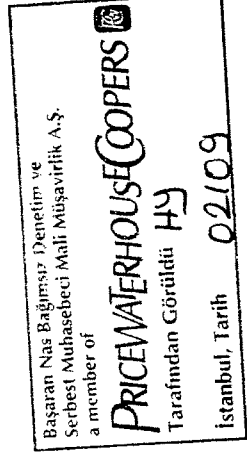
Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Sermaye	Değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Azınlık payları	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2007	40.000.000	91.449.175	-	436.979	41.438	(39.049.589)	6.216.680	99.094.683	201.324	99.296.007
Yabancı para çevrim farkları	-	-	-	(397.085)	-	-	-	(397.085)	-	(397.085)
Transfer	-	-	-	-	-	6.216.680	(6.216.680)	-	-	-
Risken korunma amaçlı işlem fonundaki değişim	-	-	(3.907.793)	-	-	-	-	(3.907.793)	-	(3.907.793)
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	11.358.224	11.358.224	200.238	11.558.462
31 Aralık 2007	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
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
Yabancı para çevrim farkları	-	-	-	(39.894)	-	-	-	(39.894)	-	(39.894)
Transferler	-	-	-	-	-	11.358.224	(11.358.224)	-	-	-
Risken korunma amaçlı işlem fonundaki değişim	-	-	3.907.793	-	-	-	-	3.907.793	-	3.907.793
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(11.755.806)	(11.755.806)	107.728	(11.648.078)
31 Aralık 2008	40.000.000	91.449.175	-	-	41.438	(21.474.685)	(11.755.806)	98.260.122	509.290	98.769.412



Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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, Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:2 Levent, 34330, İstanbul, Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, Şirket'in İMKB'na 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (Devamı)

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

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, konsolide finansal tablolar SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS’nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş dönem konsolide finansal tablolarında gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray’ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray’ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	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 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle müşterek yönetime tabi ortaklıklar ve sermaye yapıları gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2008	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2007
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 4.786.000 EURO karşılığı satmış ve 4.377.304 YTL tutarındaki iştirak satış kazancı "Diğer Faaliyet Gelirleri" hesabında sınıflandırılmıştır (Not 17).

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 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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.

- Nakit ve nakit benzerleri: 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Menkul kıymetler" içerisinde gösterilen 2.053.862 YTL tutarındaki kalemler 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Nakit ve nakit benzerleri" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Diğer dönen varlıklar: 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Stoklar" içerisinde gösterilen 42.247.801 YTL tutarındaki kalemler 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Diğer dönen varlıklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Diğer kısa vadeli yükümlülükler: 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Diğer finansal yükümlülükler" içerisinde gösterilen 577.323 YTL tutarındaki kalemler 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Diğer dönen varlıklar, diğer kısa vadeli yükümlülükler ve diğer borçlar: 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Alınan avanslar" ve "stoklar" içerisinde gösterilen 21.697.875 YTL tutarındaki kalemler 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda diğer dönen varlıklar, diğer kısa vadeli yükümlülükler ve diğer borçlar kalemlerinde karşılıklı olarak netleştirilmiştir.
- Finansman gelirleri/giderleri: 31 Aralık 2007 tarihli gelir tablosunda "Diğer faaliyet gelirleri" içerisinde gösterilen 5.337.327 YTL tutarındaki kalemler ile "Diğer faaliyet giderleri" içerisinde gösterilen 82.141 YTL tutarındaki kalemler 31 Aralık 2008 tarihli gelir tablosu ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde sırası ile "Finansman gelirleri" ve "Finansman giderleri" kalemleri içerisinde gösterilmiştir.
- İlişkili taraflardan alacaklar: 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Stoklar" içerisinde gösterilen 532.189 YTL tutarındaki kalemler 31 Aralık 2008 tarihli bilançoda "ilişkili taraflardan alacaklar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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).

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 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara 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 değeri gelirir. Rayiç değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda rayiç değerin güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve TCMB'nin açıkladığı gösterge niteliğindeki fiyatlar kullanılarak hesaplanan değerler rayiç değer olarak dikkate alınmaktadır. Gerçekleşen ya da gerçekleşmeyen kazanç ve zararlar, diğer faaliyetlerden gelir/gider ve kar/zararlar hesabı içinde yer alır.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.5 Finansal varlıklar (Devamı)

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 artırılması 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.

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 gerçekleşme öngörülürse, işlem ile ilgili birikmiş kazanç veya kayıplar kar veya zarar olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve makul değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde 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 alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir (Not 11).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 YTL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır (Not 18, 19 ve 23).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Kiralanın 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.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.16) Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi (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.

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 Aralık 2008 tarihinde 1 yıldan uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Yoktur) (Not 5). Grup'un 31 Aralık 2008 tarihinde 2.462.940 YTL tutarında ticari borcu bulunmaktadır (31 Aralık 2007: 5.026.231 YTL) (Not 6).

Döviz kuru riski

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların YTL'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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.16 Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi (Devamı)

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.

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 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Toplam borçlar	50.492.551	75.851.011
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(7.447.583)	(66.235.896)
Net borçlanma	43.044.968	9.615.115
Ana ortaklığa ait özkaynak	98.260.122	106.148.029
Toplam özsermaye	141.305.090	115.763.144
Net borçlanma/Toplam özsermaye oranı	30 %	8 %

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 yapılabilirdiği 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 dâhil edilmemiştir ve şartla bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 12).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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).

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kasa	1.853	1.018
Banka		
- vadeli mevduat	7.029.454	16.646.586
- vadesiz mevduat	214.698	578.129
- bloke mevduat	-	46.956.301
Yatırım fonları	201.578	2.053.862
	7.447.583	66.235.896

YTL vadeli mevduatların faiz oranları, %15,25 ile %21,00 arasında değişmektedir (31 Aralık 2007: %18,25 ile %18,85). Yabancı para vadeli mevduatın faiz oranı %3,40'tır (31 Aralık 2007 : %2,50 ile %4,74 arasında değişmektedir).

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 46.956.301 YTL tutarındaki hazır değerler, Grup'un Aareal Bank'ten kullandığı banka kredisinin teminatı olarak bloke edilmiştir. 31 Aralık 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Hazır değerler	7.447.583	66.235.896	3.845.147
Eksi: bloke mevduat	-	(46.956.301)	-
Nakit ve nakit benzerleri	7.447.583	19.279.595	3.845.147

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin detayları aşağıda verilmiştir:

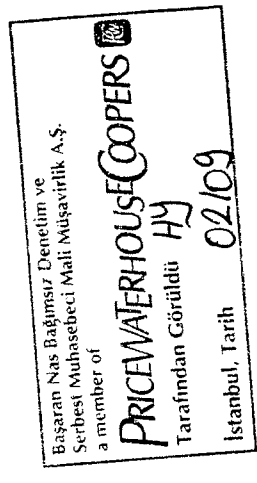
	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Hisse senetleri	-	484.950
	-	484.950

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
	Faiz Oranı (%)	Yabancı Para	Yabancı Para	YTL
		Orijinal	Orijinal	
Kısa vadeli banka kredileri:				
Yabancı para banka kredileri (ABD Doları)	5,12	31.759.314	32.633.439	38.008.167
Toplam kısa vadeli banka kredileri		48.029.611		38.008.167
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı:				
Yabancı para banka kredileri (ABD Doları)	-	-	28.176.023	32.816.613
Toplam uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı		-		32.816.613
Toplam kısa vadeli finansal borçlar		48.029.611		70.824.780



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ticari alacaklar	2.173.168	2.651.969
Alınan senetler	336.921	491.874
Alınan çekler	4.250	431.750
	2.514.339	3.575.593
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(581.964)	(581.964)
Diğer ticari alacaklar, net	1.932.375	2.993.629
Uzun vadeli ticari alacaklar:		
Alınan senetler	-	78
	-	78

31 Aralık 2008 tarihi itibariyle 272.900 YTL (31 Aralık 2007: 548.543 YTL) 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).

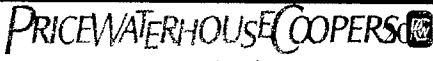
31 Aralık dönemleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
1 Ocak	581.964	79.188
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	519.726
Tahsilatlar	-	(16.950)
31 Aralık itibariyle	581.964	581.964

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ticari borçlar	2.457.553	5.021.553
	2.457.553	5.021.553

Uzun vadeli ticari borçlar:

Borç senetleri	5.387	4.678
	5.387	4.678
<div>Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. a member of  Taraftından Gözlemlendi (14) İstanbul, Tarih 02/10/09</div>		

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR VE FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli diğer alacakların ve borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	17.111.237	15.397.485
Diğer	69.512	-
	17.180.749	15.397.485

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Verilen depozito ve teminatlar	26.002	26.052
	26.002	26.052

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	677.336	49.253.106
	677.336	49.253.106

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

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülükler detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer finansal yükümlülükler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Faiz haddi swap işlemleri (*)	-	3.907.793
	-	3.907.793

(*) 14 Mayıs 2008 tarihinde swap işlemlerine konu edilen 40.000.000 ABD Doları tutarındaki kredinin ödenmesiyle birlikte geri ödeme günündeki faiz haddi swap işleminin makul değeri olan 4.035.648 YTL'lik tutar finansman gideri olarak gelir tablosuna yansıtılmıştır (Not 19).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - STOKLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İlk madde ve malzeme	58.820.483	55.229.025
Yarı mamul	23.785.442	43.128.638
Mamul	3.564.662	3.227.304
Ticari mal	2.579.910	233.910
Diğer stoklar	63.119	52.453
	88.813.616	101.871.330

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

İlk madde ve malzeme:

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Riva projesi	38.454.269	37.861.738
Mor Ada projesi	20.366.214	14.084.905
Romanya projesi	-	3.282.382
	58.820.483	55.229.025

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Yarı mamul:

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ankara Ankara (Bilkent)	-	29.776.802
Ankara Çankaya	19.668.476	9.398.521
Mor Ada projesi (*)	2.532.932	2.532.932
İstanbul İstanbul Faz III	1.584.034	1.420.383
	23.785.442	43.128.638

(*) 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.

İstanbul - İstanbul projesi Faz III:

İstanbul - İstanbul projesi; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk beldesinde, Kemerburgaz - Yassıören 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 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ankara Ankara (Bilkent)	2.937.511	-
İstanbul Bis projesi	627.151	3.227.304
	3.564.662	3.227.304

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PRICEWATERHOUSECOOPERS
23

Tarafından Görüldü **HY**
İstanbul, Tarih **02/09**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m² alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 139 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2007: 132 adet), bu ünitelerden 138 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir. (31 Aralık 2007: Yoktur).

İstanbul Bis projesi:

İstanbul Bis projesi, İstanbul İli, Eyüp İlçesi Göktürk Beldesi, Harmanlar mevkiinde Şirket tarafından 19 Ekim 2004 ve 7 Ocak 2005 tarihlerinde satın alınan toplam 9.858 m² alana sahip arsa üzerinde geliştirilmeye başlanan ve 112 adet üniteden oluşan konut projesi olup, 28 Temmuz 2005 tarihinde ön satışa sunulmuştur. 5 Eylül 2005'te inşaatına başlanan projenin, 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 110 adet ünitesinin anlaşması yapılmış olup (31 Aralık 2007: 103 adet), bu ünitelerden 110 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2007: 103).

Ticari mallar:

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Narmanlı Han ⁽¹⁾	2.346.000	-
Kemerburgaz Beyaz Konakları 1 daire ⁽²⁾	233.910	233.910
	2.579.910	233.910

- (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 YTL (enflasyona göre düzeltilmiş alım bedeli: 2.002.386 YTL) 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.

Söz konusu proje mevcut ekonomik şartlar çerçevesinde satılmasının muhtemel olması nedeni ile 31 Aralık 2008 tarihindeki finansal tablolarda ticari mallar altında sınıflandırılmıştır (Not 9). 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı 2.346.000 YTL olup 1.783.453 YTL tutarındaki değer düşüklüğü karşılığı finansal tablolarda diğer faaliyet giderleri altında muhasebeleştirilmiştir (Not 17).

- (2) 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Kemerburgaz Beyaz Konakları'na ait 1 adet daire üzerinde değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2007: Yoktur).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2008	Makul Değer Değişimi(*)	Transferler(**)	İlaveler	31 Aralık 2008
Yapı Kredi Plaza C Blok	13.608.000	4.192.000	-	-	17.800.000
Elit Residence	6.800.000	2.609.500	-	-	9.409.500
Narmanlı Han	4.129.453	-	(4.129.453)	-	-
	24.537.453	6.801.500	(4.129.453)	-	27.209.500

	1 Ocak 2007	Makul Değer Değişimi(*)	Transferler	İlaveler	31 Aralık 2007
Yapı Kredi Plaza C Blok	11.664.000	1.944.000	-	-	13.608.000
Elit Residence	5.725.000	1.075.000	-	-	6.800.000
Narmanlı Han	3.599.893	187.385	-	342.175	4.129.453
	20.988.893	3.206.385	-	342.175	24.537.453

Yapı Kredi Plaza:

Yapı Kredi Plaza C Blok, toplam 5 kattaki 8 bağımsız ofis bölümünden oluşmaktadır (31 Aralık 2007: 5 kattaki 8 bağımsız ofis).

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 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerleme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak belirlenmektedir. 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 6.801.500 YTL tutarındaki (31 Aralık 2007: 3.206.385 YTL) makul değer değişimi diğer faaliyet gelirleri içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (Not 17).

(**) 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 araziler 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 (Not 8) ve söz konusu tutar gelir olarak muhasebeleştirilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2008	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Maliyet				
Arsa ve binalar	3.570.268	43.410	-	3.613.678
Makine, tesis ve cihazlar	57.947	-	-	57.947
Taşıt araçları	367.586	-	-	367.586
Döşeme ve demirbaşlar	2.449.057	30.157	(200.635)	2.278.579
Özel maliyetler	354.226	550	(181.813)	172.963
	6.799.084	74.117	(382.448)	6.490.753
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(898.644)	(89.200)	-	(987.844)
Makine, tesis ve cihazlar	(23.382)	(3.599)	-	(26.981)
Taşıt araçları	(211.181)	(153.285)	25.565	(338.901)
Döşeme ve demirbaşlar	(1.634.388)	(283.668)	78.155	(1.839.901)
Özel maliyetler	(256.201)	(1.204)	160.133	(97.272)
	(3.023.796)	(530.956)	263.853	(3.290.899)
Net kayıtlı değer	3.775.288			3.199.854

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2007 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2007	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2007
Maliyet				
Arsa ve binalar	3.444.733	125.535	-	3.570.268
Makine, tesis ve cihazlar	48.342	9.605	-	57.947
Taşıt araçları	817.377	-	(449.791)	367.586
Döşeme ve demirbaşlar	2.369.199	85.480	(5.622)	2.449.057
Özel maliyetler	340.700	13.526	-	354.226
	7.020.351	234.146	(455.413)	6.799.084
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(773.983)	(124.661)	-	(898.644)
Makine, tesis ve cihazlar	(19.712)	(3.670)	-	(23.382)
Taşıt araçları	(323.168)	(94.305)	206.292	(211.181)
Döşeme ve demirbaşlar	(1.385.905)	(250.274)	1.791	(1.634.388)
Özel maliyetler	(247.583)	(8.618)	-	(256.201)
	(2.750.351)	(481.528)	208.083	(3.023.796)
Net kayıtlı değer	4.270.000			3.775.288

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2008	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Maliyet				
Haklar	56.680	-	-	56.680
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	858.812	1.756	-	860.568
	915.492	1.756	-	917.248
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(56.089)	(591)	-	(56.680)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(775.611)	(84.957)	-	(860.568)
	(831.700)	(85.548)	-	(917.248)
Net kayıtlı değer	83.792			-
	1 Ocak 2007	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2007
Maliyet				
Haklar	56.941	2	(263)	56.680
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	788.506	70.306	-	858.812
	845.447	70.308	(263)	915.492
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(55.914)	(438)	263	(56.089)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(671.605)	(104.006)	-	(775.611)
	(727.519)	(104.444)	263	(831.700)
Net kayıtlı değer	117.928			83.792

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜKLER

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı (*)	195.191	29.510
	195.191	29.510

- (*) Şirket 2009 yılı içerisinde 17 adet çalışanı ile olan iş akdini mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı feshetmiştir. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının 110.000 YTL tutarındaki kısmı iş akdi feshedilen 17 personele 2009 yılı içerisinde ödenecek olan tutar (Not 13) ve 195.191 YTL tutarındaki kısım çalışmaya devam eden personel için ayrılan kıdem tazminatından oluşmaktadır.

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 Aralık 2008 itibarıyla 2.173,18 YTL (31 Aralık 2007: 2.030,19 YTL) ile sınırlandırılmıştır.

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

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

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

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İskonto oranı (%)	6,26	5,71
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı (%)	1	28

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 YTL tavan tutarı (1 Ocak 2008: 2.087,92 YTL) üzerinden hesaplanmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

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

	2008	2007
1 Ocak	29.510	44.779
Dönem içerisindeki artış	347.644	18.046
Dönem içindeki ödemeler	(71.963)	(33.315)
31 Aralık	305.191	29.510

b) Karşılıklar

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alınan teminatlar	9.725.809	13.271.278
Verilen teminatlar	3.620.821	8.761.352

b) 31 Aralık 2008 itibarıyla 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 YTL 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 YTL bedelle Grup'a satmayı vaad etmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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 dövizde endeksli ve YTL konut kredisi kullanılması 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 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 1.465.133 EURO, 522.818 USD, 110.797 CHF ve 5.011.520 YTL tutarlarında kullanılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2007: 2.437.612 EURO, 1.733.091 USD ve 33.476.826 YTL).

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Verilen avanslar (*)	4.140.016	20.549.926
Gelecek aylara ait giderler	301.321	453.082
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	150.544	158.403
Diğer	104.630	258.345
	4.696.511	21.419.756

(*) 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla "Diğer Duran Varlıklarda" sınıflandırılan 31.411 YTL tutarındaki kalemlerin tamamı gelecek yıllara ait giderlerden oluşmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alınan avanslar	273.903	102.010
Ödenecek vergi ve fonlar	208.735	494.661
Ertelenmiş gelir	188.372	112.638
Gider tahakkukları	125.134	289.273
Kıdem tazminatı karşılığı (Not 12)	110.000	-
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	87.530	82.662
Diğer	43.881	17.129
	1.037.555	1.098.373

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Hissedarlar</u>	<u>31 Aralık 2008</u>		<u>31 Aralık 2007</u>	
	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	Başaran Nas Bağımsız Denetimi ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. a member of	91.449.175	91.449.175
Toplam ödenmiş sermaye		131.449.175	131.449.175

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraflardan Görüldü
İstanbul, Tarih 02/09

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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 YTL 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 Aralık 2008 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 41.438 YTL'dir (31 Aralık 2007: 41.438 YTL).

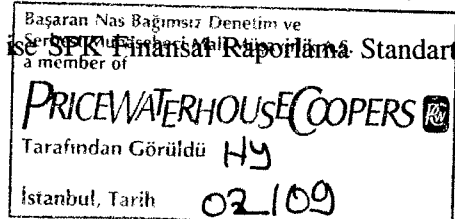
SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarın, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara 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 artırımını veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını 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 dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

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



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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 2007: %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 artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

NOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARININ MALİYETİ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Yurtiçi satışlar	71.082.818	192.158.482
Brüt satışlar	71.082.818	192.158.482
İadeler (-)	(464.138)	(5.870)
Satıştan indirimler (-)	-	(1.187.543)
Net satışlar	70.618.680	190.965.069
Satışların maliyeti	(66.025.144)	(175.091.781)
Brüt kar	4.593.536	15.873.288

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARININ MALİYETİ (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Ev ve bina satışı	53.817.184	177.116.531
Bina yönetimi hizmet geliri	10.643.824	9.346.714
Kira geliri	1.592.004	2.558.546
Güvenlik hizmet gelirleri	1.222.881	640.031
Temizlik hizmet gelirleri	1.297.317	378.955
Teknik hizmet gelirleri	974.489	89.462
Diğer satışlar	1.535.119	2.028.243
Yurtiçi satışlar	71.082.818	192.158.482

NOT 16 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Yapılan inşaatlar ile ilgili imalat maliyetleri	53.105.216	163.011.258
Verilen hizmet maliyetleri	12.919.928	12.080.523
Personel giderleri	3.839.953	2.617.473
Amortisman giderleri	616.504	585.972
Danışmanlık giderleri	499.072	607.210
Seyahat giderleri	187.498	56.175
İlan ve reklam giderleri	128.617	789.688
Haberleşme giderleri	103.097	120.794
Proje satış giderleri	-	1.871.742
Satış komisyon gideri (*)	-	1.035.984
Şüpheli alacaklar karşılık giderleri (Not 6)	-	519.726
Araştırma ve geliştirme giderleri	-	30.274
Diğer	913.125	606.563
	72.313.010	183.933.382

- (*) 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Eskişehir Neo Alışveriş Merkezi'nin kiracılara pazarlanması amacıyla Şirket ile Alkaş Alışveriş Mrk. Ltd. Şti arasında imzalanan sözleşme gereği kiralama sözleşme bedelleri üzerinden ödenen tutar, komisyon giderleri içerisinde gösterilmiştir (1.035.984 YTL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 17 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllar için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi (Not 9)	6.801.500	3.206.385
İştirak satış kazancı	4.377.304	-
Maddi duran varlık satış karı	98.858	6.992
Konusu kalmayan karşılıklar	84.152	78.025
Diğer	322.119	300.277
Diğer faaliyet gelirleri	11.683.933	3.591.679
	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Ticari mallar değer düşüklüğü	(1.783.453)	-
Karşılık giderleri	(686.510)	-
Maddi duran varlık satış zararı	(34.586)	(50.129)
Diğer	(130.075)	(283.852)
Diğer faaliyet giderleri	(2.634.624)	(333.981)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Kur farkı geliri (*)	10.547.624	12.989.965
Banka mevduatları faiz geliri	2.177.354	3.497.244
Menkul kıymet faiz geliri	308.241	742.855
Reeskont faiz gelirleri	52.031	-
Finansal gelirler	13.085.250	17.230.064

- (*) 10.547.624 YTL (31 Aralık 2007: 12.989.965 YTL) tutarındaki kur farkı gelirinin 8.093.878 YTL'lik (31 Aralık 2007: 1.560.820 YTL) kısmı gerçekleşmiş kalan 2.453.746 YTL'lik (31 Aralık 2007: 11.429.145 YTL) tutarı ise dönem sonu değerlemeler sonucunda oluşan henüz gerçekleşmemiş kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 19 - FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Kur farkı gideri	(19.874.470)	(11.945.887)
Vadeli döviz işlemi gideri	(4.588.374)	-
Faiz haddi swap işlem gideri (Not 7)	(4.035.648)	-
Banka kredileri faiz giderleri	(3.455.407)	(3.998.340)
Diğer	(134.408)	(15.900)
Finansal giderler	(32.088.307)	(15.960.127)

(*) 19.874.470 YTL (31 Aralık 2007: 11.945.887 YTL) tutarındaki kur farkı giderinin 9.766.190 YTL'lik (31 Aralık 2007: 3.805.315 YTL) kısmı gerçekleşmiş kalan 10.108.280 YTL'lik (31 Aralık 2007: 8.140.572 YTL) tutarı ise dönem sonu değerlemeler sonucunda oluşan henüz gerçekleşmemiş kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenen vergiler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ertelenen vergi varlıkları	1.668	1.668
Ertelenen vergi yükümlülüğü	-	-
Ertelenen vergi varlıkları- net	1.668	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 2007: %20). 31 Aralık 2008 ve 2007 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 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kıdem tazminatı karşılığı	8.340	8.340	1.668	1.668
Ertelenen vergi varlıkları			1.668	1.668

İstanbul, 02/10/2009
Taraflardan Görüldü
37
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü
İstanbul, Tarih: 02/10/2009

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kurumlar ve gelir vergisi	-	-
Eksi: peşin ödenen vergiler	-	-
Vergi borçları /(alacakları) -net	-	-
Ertelenen vergi alacağı-net	1.668	1.668
Toplam vergi alacağı	1.668	1.668

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

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2008 yılı için %20'dir (2007: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Görüldü **HY**
İstanbul, Tarih **02/09**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 Aralık 2008 ve 2007 yıllarında söz konusu şartlar sağlanmadığı için enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

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

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

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Toplam vergi gideri		
- Cari yıl kurumlar vergisi	-	-
- Ertelenen vergi	-	860
Toplam vergi gideri	-	860

NOT 21 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına (zarar)/kar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ana ortaklığa ait net dönem (zararı) /karı	(11.755.806)	11.358.224
Her biri 0,001 YTL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Hisse Başına (Zarar) / Kazanç-(YTL)	(0,2939)	0,2840

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO A.Ş.		
Ortak Girişimi	701.619	532.189
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	138.602	109.046
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	88.564	-
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	29.988	24.375
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	28.021	30.690
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.542	-
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	47.352
Yapı Kredi Kültür Sanat Yayın A.Ş.	-	16.241
Diğer	4.186	39.925
	998.522	799.818

İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	236.140	2.451
Yapı Kredi Kültür Sanat Yayın A.Ş.	105.835	-
Zer A.Ş.	10.923	782.268
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	3.757	20.967
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	-	1.514
Arçelik A.Ş.	-	50.505
Diğer	9.091	80.106
	365.746	937.811

Nakit ve nakit benzeri değerler

Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadeli mevduatlar	5.085.254	6.255.316
Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadesiz mevduatlar	122.906	414.384
	5.208.160	6.669.700

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2008
Yatırım Fonları		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	201.578	1.968.895
	201.578	1.968.895

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	821.404	961.358
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	635.386	534.902
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	368.699	349.605
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	213.437	185.164
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	210.311	127.278
Yapı Kredi Kültür Sanat A.Ş.	128.210	402.087
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	101.393	83.467
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	57.964	-
Enternasyonal Turizm Yatırım A.Ş.	-	169.791
Diğer	80	29.566
	2.536.884	2.843.218

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	41.604.402	22.857.084
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	10.530.982	23.343.940
Zer A.Ş.	1.138.667	353.387
Arçelik A.Ş.	713.751	951.668
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	593.293	450.787
Yapı Kredi Kültür Sanat Yayın A.Ş.	768	1.023
	54.581.863	47.957.889

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

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

Şirket'in 2008 yılında üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar toplamı 1.144.763 YTL'dir (31 Aralık 2007: 1.089.844 YTL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde finansal araç türleri itibariyle Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2008						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan 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 geçmiş 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 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 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2007					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki	Türev
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	mevduat	araçlar
	taraf	taraf	taraf	taraf		Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	799.818	2.993.707	-	15.423.537	64.181.016	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	267.629	2.445.164	-	15.423.537	64.181.016	-
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	532.189	548.543	-	-	-	-
- 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 Aralık 2008				
	Alacaklar		Bankalardaki	Türev	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	mevduat	araçlar	
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	-	-	-	-	-

	31 Aralık 2007				
	Alacaklar		Bankalardaki	Türev	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	mevduat	araçlar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	435.213	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	29.209	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	84.121	532.189	-	-	-
Toplam vadesi geçmiş	548.543	532.189	-	-	-

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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 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	-	-	-

	31 Aralık 2007						
	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	70.824.780	71.617.831	465.600	71.152.231	-	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	937.811	937.811	937.811	-	-	-	-
- Diğer taraf	5.021.553	5.021.553	519.957	4.501.596	4.678	-	-
Diğer borçlar							
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	49.253.106	49.253.106	1.202.000	48.051.106	-	-	-
Toplam kaynaklar	126.037.250	126.830.301	1.923.368	75.653.827	-	-	-

Döviz Pozisyonu Riski

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların YTL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Döviz cinsinden varlıklar	180.968	47.481.674
Döviz cinsinden yükümlülükler	48.132.963	71.290.430
Net döviz pozisyonu	(47.951.995)	(23.808.756)

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih 02/10/9

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2008 itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların YTL 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)
----------------------------	-----------------	---------------------	---------------------

31 Aralık 2007 tarihi itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların YTL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	EUR	USD	Toplam Döviz
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	13.927	47.368.593	47.382.520
Ticari alacaklar	17.368	81.786	99.154
Toplam varlıklar	31.295	47.450.379	47.481.674

	EUR	USD	Toplam Döviz
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	70.824.780	70.824.780
Ticari borçlar	439.172	26.280	465.452
Diğer borçlar	197	1	198
Toplam yükümlülükler	439.369	70.851.061	71.290.430

Net döviz pozisyonu	(408.074)	(23.400.682)	(23.808.756)
----------------------------	------------------	---------------------	---------------------

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirketin 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	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 YTL 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 YTL 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	-	-

	31 Aralık 2007			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın YTL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan (zarar)/kar	(2.340.068)	2.340.068	-	-
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(2.340.068)	2.340.068	-	-
Euro'nun YTL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan (zarar)/kar	(40.807)	40.807	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(40.807)	40.807	-	-
Toplam (3+6)	(2.299.261)	2.299.261	-	-

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.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü 179
İstanbul, Tarih: 02/09

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	48.029.611	74.732.573
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	-	-

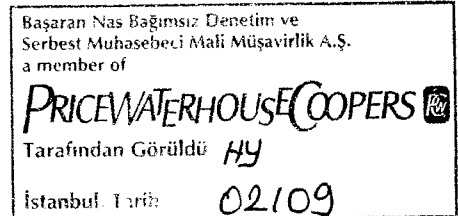
Hisse Senedi Fiyat Riski:

Şirket'in bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetlerinin tümü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket'in analizlere göre İMKB endeksinde %5 oranında artış/azalış durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla portföydeki hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinde ve Şirket'in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 24.248 YTL artış/azalış oluşmaktadır.

NOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- a) Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı kanunun 1. maddesi uyarınca ve 4 Nisan 2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan "Yeni" ibareleri 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kaldırılmıştır. Buna göre bir önceki para birimi olan Yeni Türk Lirası değerleri TL'ye ve Kr'ye dönüştürülürken 1 Yeni Türk Lirası, 1 TL'ye ve 1 Yeni Kuruş, 1 Kr'ye eşit tutulmaktadır.

Hukuki sonuç doğuran tüm yasa, mevzuat, idari ve hukuki işlem, mahkeme kararı, kıymetli evrak ve her türlü belgenin yanı sıra ödeme ve değişim araçlarında Yeni Türk Lirası'na yapılan referanslar, yukarıda belirtilen dönüşüm oranı ile TL cinsinden yapılmış sayılmaktadır. Sonuç olarak, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren TL, finansal tablo ve kayıtların tutulması ve gösterimi açısından Yeni Türk Lirası'nın yerini almış bulunmaktadır.



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI FAALİYETLERDE KULLANILAN NAKİT

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

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İşletme varlık ve yükümlülüklerdeki değişim		
Bloke mevduattaki değişim	46.956.301	(46.956.301)
Menkul kıymetler	155.514	33.446
Ticari alacaklardaki değişim	1.062.473	4.622.749
Diğer alacaklardaki değişim	(1.783.264)	8.774.429
Stoklardaki değişim	12.888.284	82.032.704
Diğer dönen varlıklardaki değişim	16.723.245	72.420
Diğer duran varlıklardaki değişim	(31.411)	-
Ticari borçlardaki değişim	(3.176.425)	(6.115.457)
Alınan avanslardaki değişim	(48.575.770)	(51.628.537)
Diğer borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	(4.078.611)	3.455.208
	20.140.336	(5.709.339)

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 Danıştay 6. Dairesi tarafından devam etmektedir.

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

31 Aralık 2008 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

