

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak - 30 Haziran 2010 ara hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolar ve bağımsız inceleme raporu**

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
BAĞIMSIZ İNCELEME RAPORU .....	1
ARA DÖNEM KONSOLİDE BİLANÇO .....	2-3
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....	6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	7-45

## **1 Ocak – 30 Haziran 2010 ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin inceleme raporu**

Yapı Kredi Koray  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortakları'na

### *Giriş*

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) ekte yer alan 30 Haziran 2010 tarihli konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu, konsolide nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Grup yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem konsolide finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

### *İncelemenin kapsamı*

2. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

### *Sonuç*

3. İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem konsolide finansal tabloların, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal pozisyonunu, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

### *Diğer hususlar*

4. Grup'un 31 Aralık 2009 ve 30 Haziran 2009 tarihleri itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak düzenlenen konsolide bilançoları ve bu tarihlerde sona eren, sırasıyla, ilgili yıla ve altı aylık ara döneme ait konsolide kapsamlı gelir, konsolide özkaynak değişim ve konsolide nakit akım tabloları başka bir denetim firması tarafından sırasıyla denetlenmiş ve sınırlı denetim ilke ve kurallarına göre incelenmiştir. Söz konusu bağımsız denetim firmasının 30 Haziran 2009 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin 25 Ağustos 2009 tarihli inceleme raporunda Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış muhasebe standartlarına uygun olmayan bir hususa rastlanmadığı belirtilmiş, 31 Aralık 2009 konsolide finansal tablolarına ilişkin 25 Şubat 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda da olumlu görüş sunulmuştur.

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

Billur Demet Atan, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

26 Ağustos 2010  
İstanbul, Türkiye

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot Referansları	Cari dönem <i>Bağımsız incelemeden geçmiş</i> 30 Haziran 2010	Geçmiş dönem <i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2009
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>76.432.875</b>	<b>72.865.636</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	831.378	936.336
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	5	1.298.683	4.282.244
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	299.431	140.950
Diğer alacaklar	6	48.019	62.791
Stoklar	7	65.017.207	65.727.109
Diğer dönen varlıklar	13	8.938.157	1.716.206
<b>Duran varlıklar</b>		<b>15.245.143</b>	<b>15.177.091</b>
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	6	287.512	25.669
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	188.813	-
Diğer alacaklar	6	10.774.422	11.096.515
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.023.000	2.023.000
Maddi duran varlıklar	9	1.888.252	1.920.483
Maddi olmayan duran varlıklar	10	83.144	93.505
Ertelenmiş vergi varlığı	20	-	17.919
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>91.678.018</b>	<b>88.042.727</b>

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2010	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>13.841.148</b>	<b>7.544.732</b>
Finansal borçlar	4	11.425.973	5.077.834
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	5	639.053	917.005
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	595.294	587.591
Diğer borçlar	6	151.194	141.374
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	12.274	7.137
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1.017.360	813.791
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>566.262</b>	<b>196.029</b>
Ticari borçlar	5	8.224	8.234
Diğer borçlar	6	477.745	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	76.887	187.795
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	3.406	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>77.270.608</b>	<b>80.301.966</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>76.808.978</b>	<b>79.939.841</b>
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		54.349	48.753
Geçmiş yıllar zararları		(51.563.683)	(33.237.806)
Net dönem zararı		(3.130.863)	(18.320.281)
<b>Azınlık payları</b>		<b>461.630</b>	<b>362.125</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>91.678.018</b>	<b>88.042.727</b>

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

((Para birimi Türk Lirası ("TL")))

	Notlar	Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Satış gelirleri, net	15	7.588.444	3.951.593	10.198.609	4.486.960
Satışların maliyeti (-)	15-16	(6.633.841)	(3.445.296)	(8.936.026)	(4.333.183)
<b>Brüt kar</b>		<b>954.603</b>	<b>506.297</b>	<b>1.262.583</b>	<b>153.777</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	16	(943.102)	(316.266)	(1.394.275)	(350.839)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.518.431)	(847.512)	(3.064.012)	(1.259.655)
Diğer faaliyet gelirleri	17	1.342.430	1.288.910	1.911.686	35.588
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(2.719.818)	(2.479.503)	(7.985.203)	(7.931.990)
<b>Faaliyet (zararı)/karı</b>		<b>(2.884.318)</b>	<b>(1.848.074)</b>	<b>(9.269.221)</b>	<b>(9.353.119)</b>
Finansal gelirler	18	218.675	197.788	3.815.192	3.472.556
Finansal giderler (-)	19	(315.025)	(162.298)	(10.277.226)	(2.723.036)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(2.980.668)</b>	<b>(1.812.584)</b>	<b>(15.731.255)</b>	<b>(8.603.599)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	<b>20</b>	<b>(50.690)</b>	<b>(48.185)</b>	24.286	-
Dönem vergi gideri		(29.365)	(29.365)	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		(21.325)	(18.820)	24.286	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(3.031.358)</b>	<b>(1.860.769)</b>	<b>(15.706.969)</b>	<b>(8.603.599)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(giderler)</b>		-	-	-	-
<b>Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>(3.031.358)</b>	<b>(1.860.769)</b>	<b>(15.706.969)</b>	<b>(8.603.599)</b>
<b>Dönem zararının dağılımı</b>					
Azınlık payları		99.505	112.877	(159.100)	(100.189)
Ana ortaklık payları		(3.130.863)	(1.973.646)	(15.547.869)	(8.503.410)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	21	(0,0783)	(0,0493)	(0,3887)	(0,2126)

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Azınlık payları	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2010</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>48.753</b>	<b>(33.237.806)</b>	<b>(18.320.281)</b>	<b>79.939.841</b>	<b>362.125</b>	<b>80.301.966</b>
Transferler	-	-	5.596	(18.325.877)	<b>18.320.281</b>	-	-	-
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(3.130.863)	(3.130.863)	99.505	(3.031.358)
<b>30 Haziran 2010</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>54.349</b>	<b>(51.563.683)</b>	<b>(3.130.863)</b>	<b>76.808.978</b>	<b>461.630</b>	<b>77.270.608</b>
<b>1 Ocak 2009</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>41.438</b>	<b>(21.474.685)</b>	<b>(11.755.806)</b>	<b>98.260.122</b>	<b>509.290</b>	<b>98.769.412</b>
Transferler	-	-	7.317	(11.763.123)	11.755.806	-	-	-
Bağlı ortaklıkların grup dışına temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(67.300)	(67.300)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(15.547.869)	(15.547.869)	(159.100)	(15.706.969)
<b>30 Haziran 2009</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>48.755</b>	<b>(33.237.808)</b>	<b>(15.547.869)</b>	<b>82.712.253</b>	<b>282.890</b>	<b>82.995.143</b>

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONRA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Dipnot Referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2010	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2009
<b>İşletme faaliyetleri:</b>			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(2.980.668)	(15.731.255)
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış	12	(110.908)	137.362
Amortisman ve itfa payları	16	113.882	218.334
Faiz geliri	18	(54.976)	(545.257)
Faiz gideri	19	277.020	1.359.278
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	17	-	813.800
Vadeli döviz işlem gideri		-	4.000
Şüpheli ticari alacak karşılık gideri	17	-	300.993
Yatırım amaçlı gayri menkul ve maddi duran varlık satış karları	17	-	(1.584.014)
Dava ve yasal karşılıklar	17	-	215.544
Satış amacıyla elde tutulan varlıklar makul değer zararı	17	-	6.593.679
Stok değer düşüklüğü	17	852.719	-
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar	17	1.094.261	-
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>			
		<b>(808.670)</b>	<b>(8.217.536)</b>
İşletme varlık ve yükümlüklerindeki net değişim	26	(5.326.865)	1.887.227
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	8	-	22.023.700
Ödenen vergiler		(24.228)	-
Ödenen kıdem tazminatı	12	-	(123.950)
<b>İşletme faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>			
		<b>(6.159.763)</b>	<b>15.569.441</b>
<b>Yatırım faaliyetleri:</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	9,10	(71.290)	(37.364)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları	9,10	-	4.393.928
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit</b>			
		<b>(71.290)</b>	<b>4.356.564</b>
<b>Finansman faaliyetleri:</b>			
Alınan faizler		54.976	437.158
Ana ortaklık dışı paylara ödenen temettüleri		-	(67.300)
Ödenen faizler		(34.431)	(974.601)
Kredilerdeki değişim		6.105.550	(5.078.244)
<b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>			
		<b>6.126.095</b>	<b>(5.682.987)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>			
		<b>(104.958)</b>	<b>14.243.018</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>			
	<b>3</b>	<b>936.336</b>	<b>7.447.583</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>			
	<b>3</b>	<b>831.378</b>	<b>21.690.601</b>

Takip eden notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

	%
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54
Murat Koray	5,00
Selim Koray	5,00
Semra Turgut	5,00
Mustafa Zeki Gönül	1,00
Süleyman Yerçil	0,80
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24
Necdet Öztürk	0,01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00
	<b>100,00</b>

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

Grup’un 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 41 kişidir (31 Aralık 2009: 33 kişi).

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

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Ağustos 2010 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

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

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

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK'nın Seri XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak TL olarak hazırlanmıştır.

Bu düzeltme ve sınıflandırmalar genel olarak;

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Şüpheli alacak karşılığı,
- Stok değer düşüklükleri

ile ilgilidir.

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

##### 2.1.2 Konsolidasyon Esasları

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

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

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

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 30 Haziran 2010	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2009
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	99,90	99,90

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin % 99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

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

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

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

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

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 30 Haziran 2010	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2009
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO A.Ş. Ortak Girişimi ("Ortak Girişim")	50,00	50,00

Doğuş G.E. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile %50 - %50 prensibiyle 19 Mart 2004 tarihinde kurduğu Ortak Girişim'in amacı İstanbul İli, Ümraniye İlçesi'nde Mülkiyeti Ana Konut A.Ş.'ye ait olan arsa üzerinde konut projesi ("Evidea") geliştirmektir. İlgili ortak girişimin ticari ünvanı ve sermayesi yoktur. Fakat iki ortak kurum arasında imzalanan protokole göre yapılan yatırım %50 oranında paylaşılacak ve bunun karşılığında da oluşan her türlü gelir, gider ve bilanço kalemi %50 oranında üstlenilecektir.

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

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

##### 2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

##### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### 2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

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

30 Haziran 2010 finansal tablolarıyla uyumlu olması açısından 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide bilançoda bazı sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. Cari dönem ile karşılaştırılmalı olması açısından 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 'kısa vadeli diğer alacaklar' olarak sınıflandırılmış olan 11.096.515 TL tutarındaki Katma Değer Vergisi Alacağı 'uzun vadeli diğer alacaklar' olarak sınıflanmıştır.

#### 2.2 MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

##### 2.2.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

##### Yeni ya da Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ve Yorumların Uygulanması

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

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

UFRS 1 (Değişiklik), "UFRS'nin İlk Kez Uygulanması" - İlk uygulamaya ilişkin ilave istisnalar

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

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

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

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

UFRYK 17 “Gayrinakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması”

UFRS’deki iyileştirmeler (2008’de yayınlanan),

UFRS’deki iyileştirmeler (2009’da yayınlanan)

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

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

UFRS 1 (Değişiklik)- Karşılaştırmalı UFRS 7 Dipnotları için Sınırlı Muafiyet (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir).

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

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

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

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

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

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

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

UFRS 1: İlk uygulama yılında muhasebe politikalarındaki değişiklikler

UFRS 1: Tahmini maliyet olarak yeniden değerlendirme bazı

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

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

UFRS 3: Kontrol gücü olmayan payların ölçülmesi

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

UFRS 7: Dipnotlara açıklık getirilmesi

UMS 1: Özkaynak hareket tablosuna açıklık getirilmesi

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

UMS 34: Önemli olaylar ve işlemler

UFRYK 13: Hediye puanların gerçeğe uygun değeri

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

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

#### 2.3 MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak - 30 Haziran 2010 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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

#### 2.4 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### Nakit ve nakit benzeri değerler

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

##### İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Bu işlemler genel olarak piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir.

##### Faiz gelir ve giderleri

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

#### Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL’ye çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır. 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1,5747 TL, EUR işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 1,9217 TL’dir (31 Aralık 2009: 1 ABD doları 1,5057 TL, 1 EUR 2,1603 TL).

#### Ticari alacaklar

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

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

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir.

#### 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 “ilk madde ve malzeme” ve “ticari mallar” için gerçek maliyet yöntemi, “yarı mamul” ve “mamul” için hareketli ağırlıklı ortalama yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

#### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	42
Makine, tesis ve cihazlar	4-10
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Taşıt araçları	5
Özel maliyetler	5

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

### **30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)**

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

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

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, olduğu dönemde gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

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

#### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve makul değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

#### **Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

#### **Ticari borçlar**

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

#### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

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

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

#### **Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

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.

#### Ertelenen vergi

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

#### Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları

##### *Tanımlanan fayda planı*

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

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

##### *Tanımlanan katkı planı*

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

#### Gelirlerin kaydedilmesi

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

##### *Gayrimenkulün satışı*

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

##### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

#### Banka kredileri

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

#### Borçlanma maliyetleri

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

#### Finansal varlıklar

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

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

#### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

##### *Parasal varlıklar*

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

##### *Parasal yükümlülükler*

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

#### *Hizmet gelirleri*

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

#### *Faiz gelirleri*

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

#### **Karşılıklar**

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

#### **Koşullu varlık ve yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

#### **Nakit akım raporlaması**

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

#### **Hisse başına kar/zarar**

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

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş karlardan ve yeniden değerlendirme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur.

### 2.5 ÖNEMLİ MUHASEBE DEĞERLENDİRME, TAHMİN VE VARSAYIMLARI

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

Grup yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar içerisinde yer alan Elit Residence ve stoklar hesabında bulunan Riva, Ankara Çankaya, Ankara Ankara (Bilkent) ve Narmanlı Han isimli projelerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemiyle oluşan değerleri bu konsolide finansal tablolarına yansıtmıştır.

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Kasa	1.746	5.761
Banka		
- vadeli mevduat	-	221.238
- vadesiz mevduat	132.336	9.969
Yatırım fonları	697.296	699.368
	<b>831.378</b>	<b>936.336</b>

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla vadeli mevduat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2009: 160.557 TL, faiz oranı %4-%6,5'tir.)

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

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

#### 4. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2010			31 Aralık 2009		
	Faiz Oranı (%)	Orijinal Yabancı Para	TL	Faiz Oranı (%)	Orijinal Yabancı Para	TL
<b>Kısa vadeli banka kredileri:</b>						
TL banka kredileri	9,75	5.248.763	5.248.763 (1)	9,75	5.010.696	5.010.696(4)
TL banka kredileri	8,50	905.304	905.304 (2)	8,05	50.000	50.000(5)
TL banka kredileri	-	-	-	-	17.138	17.138(6)
USD banka kredileri	4,00	3.347.879	5.271.906 (3)	-	-	-
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>11.425.973</b>			<b>5.077.834</b>

- 24 Aralık 2010 vadeli
- 1 Temmuz 2010 vadeli
- 30 Mayıs 2011 vadeli
- 24 Aralık 2010 vadeli
- 04 Ocak 2010 vadeli
- 02 Ocak 2010 vadeli

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Ticari alacaklar	1.402.096	5.040.468
Alınan senetler	-	44.538
Alınan çekler	-	4.251
	<b>1.402.096</b>	<b>5.089.257</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(103.413)	(807.013)
<b>Diğer ticari alacaklar, net</b>	<b>1.298.683</b>	<b>4.282.244</b>

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 15 gündür (31 Aralık 2009 – 15 gün).

30 Haziran 2010 tarihi itibariyle 389.037 TL (31 Aralık 2009: 288.900 TL) tutarındaki ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir.

30 Haziran dönemleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>30 Haziran 2009</b>
1 Ocak	807.013	581.964
(Konusu kalmayan) / dönem içinde ayrılan karşılıklar	(703.600)	300.993
<b>30 Haziran itibariyle</b>	<b>103.413</b>	<b>882.957</b>

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Ticari borçlar	639.053	917.005
	<b>639.053</b>	<b>917.005</b>
<b>Uzun vadeli ticari borçlar:</b>		
Borç senetleri	8.224	8.234
	<b>8.224</b>	<b>8.234</b>

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 15 gündür (31 Aralık 2009 – 15 gün).

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	48.019	62.791
	<b>48.019</b>	<b>62.791</b>

##### Uzun vadeli diğer ticari alacaklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ticari alacaklar	263.874	-
Verilen depozito ve teminatlar	23.638	25.669
	<b>287.512</b>	<b>25.669</b>

##### Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	10.774.422	11.096.515
	<b>10.774.422</b>	<b>11.096.515</b>

##### Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	151.194	141.374
	<b>151.194</b>	<b>141.374</b>

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

##### Uzun vadeli borçlar:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ticari borçlar	477.745	-
	<b>477.745</b>	<b>-</b>

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

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 7. STOKLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlk madde ve malzeme	39.698.112	39.698.112
Yarı mamul	19.642.268	19.635.974
Mamul	1.270.127	1.744.499
Ticari mallar	4.386.422	4.620.332
Diğer stoklar	20.278	28.192
	<b>65.017.207</b>	<b>65.727.109</b>

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

#### İlk madde ve malzeme:

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Riva arsaları	38.674.888	38.674.888
Hoşdere arsası	1.023.224	1.023.224
	<b>39.698.112</b>	<b>39.698.112</b>

#### Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Gölü'nde bulunan arsalar için 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekteki nazım planları ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanması ve Belediye Başkanlığı'nca onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %99'una sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir.

#### Yarı mamul:

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ankara Çankaya	17.905.440	17.905.440
İstanbul İstanbul Faz III	1.736.828	1.730.534
	<b>19.642.268</b>	<b>19.635.974</b>

#### İstanbul - İstanbul projesi Faz III:

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

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 7. STOKLAR (Devamı)

##### Ankara Çankaya projesi:

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

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

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

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

#### **Mamul:**

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Ankara Ankara (Bilkent)	1.270.127	1.744.499
		-
	<b>1.270.127</b>	<b>1.744.499</b>

##### 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 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2009: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir. (31 Aralık 2009: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 3 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 30 Haziran 2010 itibarıyla sona eren dönemde 474.372 TL değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.



## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 7. STOKLAR (Devamı)

##### Ticari mallar:

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Narmanlı Han <sup>(1)</sup>	4.386.422	4.386.422
Kemberburgaz Beyaz Konakları 1 daire <sup>(2)</sup>	-	233.910
	<b>4.386.422</b>	<b>4.620.332</b>

- (1) Proje; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan Narmanlı Yurdu'nun tarihsel dönüşüm projesi çerçevesinde hayata geçirilmesidir. Bu kapsamda Şirket, 25 Mayıs 2001 tarihinde %60 Yapı Kredi Koray ve %40 Narmanlı ailesi hak sahipliği esasına göre bir "Gayrimenkul Hissesi Karşılığı'nda İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalamış ve bu sözleşmeye istinaden ödediği 770.000 ABD Doları karşılığı 904.307 TL (enflasyona göre düzeltilmiş alım bedeli: 2.002.386 TL) bedelle söz konusu gayrimenkulün %15 hissesine sahip olmuştur. Bakiye; %45 hissenin %33'ü yapılacak inşaat karşılığında, %12'si ise ilgili gayrimenkulün boş olarak teslimiyle birlikte 600.000 ABD Doları'nın ödenmesiyle Grup'a devredilecektir. Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak mal sahipleri tarafından Grup'a karşı açılan, Beyoğlu 1. Asliye ve Hukuk Mahkemesi'nin 2008/362 E. Sayılı dosyası ile görülen davada sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talep edilmiştir.

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

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

- (2) 30 Haziran 2010 tarihi itibariyle henüz tapusu alınamamış olan Kemberburgaz Beyaz Konaklarındaki daire için, tapu sahibi işletmenin iflası sebebiyle, dairenin taşınan değerinin tümü için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2009 : Değer düşüklüğü karşılığı bulunmamaktadır).

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2010
Elit Residence	2.023.000	-	-	-	2.023.000
	<b>2.023.000</b>	-	-	-	<b>2.023.000</b>

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	30 Haziran 2009
Yapı Kredi Plaza C Blok	17.800.000	-	(17.800.000)	-	-
Elit Residence	9.409.500	-	(5.227.500)	(2.091.000)	2.091.000
	<b>27.209.500</b>	-	<b>(23.027.500)</b>	<b>(2.091.000)</b>	<b>2.091.000</b>

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, 8 Ocak 2010 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan makul değeri ile değerlendirilmiştir.

(\*) Şirket yönetimi mevcut ekonomik şartlarda Elit Residence’da bulunan 42 numaralı daireyi kendi faaliyetlerini sürdürebilmek adına bina olarak kullanmayı tercih etmiş olduğundan ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan tutar 2009 yılı içerisinde maddi duran varlıklara transfer edilmiş ve söz konusu tutar maliyet esasına göre net defter değerine çekilmiştir.

#### Yapı Kredi Plaza:

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2010
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	58.910	1.096	-	-	60.006
Taşıt araçları	65.198	-	-	-	65.198
Döşeme ve demirbaşlar	839.421	51.936	(85.721)	-	805.636
Özel maliyetler	96.618	-	-	-	96.618
	<b>3.111.077</b>	<b>53.032</b>	<b>(85.721)</b>	<b>-</b>	<b>3.078.388</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(283.616)	(24.709)	-	-	(308.325)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.531)	(3.706)	-	-	(56.237)
Taşıt araçları	(58.656)	(6.479)	-	-	(65.135)
Döşeme ve demirbaşlar	(710.234)	(50.369)	85.721	-	(674.882)
Özel maliyetler	(85.557)	-	-	-	(85.557)
	<b>(1.190.594)</b>	<b>(85.263)</b>	<b>85.721</b>	<b>-</b>	<b>(1.190.136)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.920.483</b>				<b>1.888.252</b>

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

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 435.739 TL'dir (31 Aralık 2009: 207.448TL).

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

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2009
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	3.613.678	27.929	(3.613.678)	2.091.000	2.118.929
Makine, tesis ve cihazlar	57.947	-	-	-	57.947
Taşıt araçları	367.586	-	(46.339)	-	321.247
Döşeme ve demirbaşlar	2.278.579	-	(33.834)	-	2.244.745
Özel maliyetler	172.963	-	-	-	172.963
	<b>6.490.753</b>	<b>27.929</b>	<b>(3.693.851)</b>	<b>2.091.000</b>	<b>4.915.831</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Binalar	(987.844)	(146.132)	1.002.553	-	(131.423)
Makine, tesis ve cihazlar	(26.981)	(4.483)	-	-	(31.464)
Taşıt araçları	(338.901)	(19.896)	37.550	-	(321.247)
Döşeme ve demirbaşlar	(1.839.901)	(42.442)	33.834	-	(1.848.509)
Özel maliyetler	(97.272)	(2.236)	-	-	(99.508)
	<b>(3.290.899)</b>	<b>(215.189)</b>	<b>1.073.937</b>	<b>-</b>	<b>(2.432.151)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>3.199.854</b>				<b>2.483.680</b>

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2010
<b>Maliyet</b>				
Haklar	56.593	520	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	831.346	17.738	(115.256)	733.828
	<b>887.939</b>	<b>18.258</b>	<b>(115.256)</b>	<b>790.941</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(56.940)	(173)	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(737.494)	(28.446)	115.256	(650.684)
	<b>(794.434)</b>	<b>(28.619)</b>	<b>115.256</b>	<b>(707.797)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>93.505</b>			<b>83.144</b>

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2009
<b>Maliyet</b>				
Haklar	56.680	-	-	56.680
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	860.568	9.435	-	870.003
	<b>917.248</b>	<b>9.435</b>	<b>-</b>	<b>926.683</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(56.680)	-	-	(56.680)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(860.568)	(3.145)	-	(863.713)
	<b>(917.248)</b>	<b>(3.145)</b>	<b>-</b>	<b>(920.393)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.290)</b>

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

##### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Alınan teminatlar	12.188.333	8.902.320
<b>Teminat mektupları</b>		
	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b>Şirket tarafından verilen TRİ'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.304.800	3.304.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.304.800</b>	<b>3.304.000</b>

##### Teminat mektupları

b) 30 Haziran 2010 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

##### Narmanlı Han Projesi

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

##### Ankara Ankara (Bilkent) projesi

Ankara Ankara projesi üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi ve projede satış sözleşmesi yapılmayan 4 daire üzerinde satış şerhi bulunmaktadır.

##### Ankara Çankaya projesi

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

##### Elit Residence

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

#### Evidea ve Riva Projeleri

Evidea ve Riva projelerinde herhangi bir serh bulunmamaktadır.

#### Konut kredileri

Şirket, 1998 Kasım ayında ön satışına başladığı İstanbul İstanbul, 2004 Eylül ayında ön satışına başladığı İstanbul Zen, 2004 Ekim ayında ön satışına başladığı Evidea, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis projeleri kapsamında döviz endeksli ve TL 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. 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 118.862 EURO ve 83.319 TL tutarlarında kullanılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2009: 133.015 EURO ve 99.475 TL).

### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	76.887	187.795
	<b>76.887</b>	<b>187.795</b>

#### Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı ile Müşterek Yönetim Tabii Ortaklıkları; en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 30 Haziran 2010 itibarıyla 2.427 TL (31 Aralık 2009: 2.365 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

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

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı (%)	11	11
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	4,8	4,8

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

30 Haziran tarihlerinde sona eren dönemler içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
<b>1 Ocak</b>	187.795	195.191
Dönem içerisindeki (azalış) /artış	(110.908)	137.362
Dönem içindeki ödemeler	-	(123.950)
<b>30 Haziran</b>	<b>76.887</b>	<b>208.603</b>

#### 13. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

##### Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Verilen avanslar (*)	8.637.937	1.242.276
Gelecek aylara ait giderler	182.670	264.933
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	4.464	48.351
Diğer	113.086	160.646
	<b>8.938.157</b>	<b>1.716.206</b>

(\*) 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır. 30 Haziran 2010 itibarıyla verilen avansların 5.248.999 TL'si satın alınan 9 apartman daresi ile ilgilidir. Söz konusu dairelerin inşaatı henüz tamamlanmadığından ve henüz tapu devirleri yapılmadığından bu daireler için ödenen miktar verilen avans olarak gösterilmektedir.

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

##### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Dava karşılıkları (*)	313.536	340.928
Ödenecek vergi ve fonlar	115.478	147.834
Gider tahakkukları	154.690	90.303
Ertelenmiş gelir	118.579	57.009
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	67.746	40.810
Diğer	247.331	136.907
	<b>1.017.360</b>	<b>813.791</b>

(\*) Grup mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı iş akdini feshettiği bazı çalışanlarının açmış olduğu işe iade davaları ile ilgili olarak gelecekte ödeyeceği muhtemel tazminat tutarı ile ilgili olarak finansal tablolarında karşılık ayırmıştır. Ayrılan bu karşılıklarla ilgili olarak 30 Haziran 2010 itibarıyla sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 27.392 TL ödenmiştir.

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 14. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

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

Şirket'in 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Hissedarlar</u>	<u>30 Haziran 2010</u>		<u>31 Aralık 2009</u>	
	<u>Pay %</u>	<u>Tutar</u>	<u>Pay %</u>	<u>Tutar</u>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.016.000	7,54	3.016.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000	1,00	400.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000	0,40	160.000
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24	100.000	0,24	100.000
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.449.175</b>		<b>131.449.175</b>

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

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000 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.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

1 Ocak 2008 itibariyle yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltilmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı gereğince 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde 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 bırakabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2009 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu vardır.

Bu kapsamda 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 dağıtımını yapılmayacaktır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 15. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran tarihinde sona eren altı aylık dönemlere ait satışlar ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Yurtiçi satışlar	7.588.444	3.951.593	10.205.393	4.493.380
<b>Brüt satışlar</b>	<b>7.588.444</b>	<b>3.951.593</b>	<b>10.205.293</b>	<b>4.493.380</b>
İadeler (-)	-	-	(6.784)	(6.420)
<b>Net satışlar</b>	<b>7.588.444</b>	<b>3.951.593</b>	<b>10.198.609</b>	<b>4.486.960</b>
Satışların maliyeti	(6.633.841)	(3.445.296)	(8.936.026)	(4.333.183)
<b>Brüt kar</b>	<b>954.603</b>	<b>506.297</b>	<b>1.262.583</b>	<b>153.777</b>

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Bina yönetimi hizmet geliri	5.386.265	2.897.835	5.315.456	2.545.770
Bordro taşeronluğu gelirleri	939.580	479.935	819.660	413.987
Yatırım harcamaları gelirleri	738.715	386.175	192.545	102.445
Ev ve bina satışı	-	-	2.322.371	995.371
Temizlik hizmet gelirleri	166.586	81.603	319.483	116.892
Kira geliri	74.247	37.724	502.309	32.855
Güvenlik hizmet gelirleri	56.354	28.535	290.406	89.833
Teknik hizmet gelirleri	50.967	14.275	272.407	87.660
Diğer satışlar	175.730	25.511	170.756	108.567
<b>Yurtiçi satışlar</b>	<b>7.588.444</b>	<b>3.951.593</b>	<b>10.205.393</b>	<b>4.493.380</b>

### 16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren altı aylık döneme ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Verilen hizmet maliyetleri	6.726.615	3.753.787	7.115.863	3.349.228
Personel giderleri	1.346.127	415.259	2.258.223	1.006.435
Yapılan inşaatlar ile ilgili imalat maliyetleri	73.986	73.986	1.820.163	964.081
Vergi, resim ve harçlar	146.504	44.022	553.815	26.371
Danışmanlık giderleri	284.025	164.757	625.666	205.845
Amortisman giderleri	113.882	66.796	218.334	103.042
Haberleşme giderleri	29.670	10.861	73.423	46.814
İlan ve reklam giderleri	4.040	-	37.747	23.056
Seyahat giderleri	75.620	68.488	11.322	8.882
Diğer	294.905	11.118	679.757	209.923
	<b>9.095.374</b>	<b>4.609.074</b>	<b>13.394.313</b>	<b>5.943.677</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 17. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlık satış karı	-	-	1.584.014	9.014
Konusu kalmayan karşılıklar	1.192.609	1.192.609	104.914	12.113
Diğer	149.821	96.301	222.758	14.461
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>1.342.430</b>	<b>1.288.910</b>	<b>1.911.686</b>	<b>35.588</b>

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Satış amacıyla elde tutulan varlıklar makul değer zararı	-	-	(6.593.679)	(6.593.679)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları	-	-	(813.800)	(790.585)
Stok değer düşüklüğü	(852.719)	(852.719)	-	-
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar	(1.094.261)	(1.094.261)	-	-
Önceki dönemlere ait gelir	(322.097)	(322.097)	-	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(210.426)	(210.426)	-	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılık gideri	-	-	(300.994)	(300.994)
Dava ve yasal karşılık gideri	-	-	(215.544)	(215.544)
Diğer	(240.315)	-	(61.186)	(31.188)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(2.719.818)</b>	<b>(2.479.503)</b>	<b>(7.985.203)</b>	<b>(7.931.990)</b>

### 18. FİNANSAL GELİRLER

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Kur farkı geliri	159.523	158.147	3.266.614	3.193.583
Faiz geliri	54.976	36.986	532.153	273.179
Menkul kıymet faiz geliri	4.176	2.655	13.104	5.794
Diğer	-	-	3.321	-
<b>Finansal gelirler</b>	<b>218.675</b>	<b>197.788</b>	<b>3.815.192</b>	<b>3.472.556</b>

### 19. FİNANSAL GİDERLER

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Kur farkı gideri	(38.005)	(35.968)	(8.913.948)	(1.875.787)
Banka kredileri faiz giderleri	(277.020)	(126.330)	(1.359.278)	(843.249)
Vadeli döviz işlem gideri	-	-	(4.000)	(4.000)
<b>Finansal giderler</b>	<b>(315.025)</b>	<b>(162.298)</b>	<b>(10.277.226)</b>	<b>(2.723.036)</b>

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### Ertelenen vergiler

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ertelenen vergi varlıkları	-	17.919
Ertelenen vergi yükümlülüğü	3.406	-
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>3.406</b>	<b>17.919</b>

Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farkların" bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı	
	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Kıdem tazminatı karşılığı	65.295	89.596	13.059	17.919
Şüpheli alacak karşılığı	103.285	-	20.657	-
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	50.438	-	10.088	-
Mutabakat farkları	(236.047)	-	(47.210)	-
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>(17.029)</b>	<b>89.596</b>	<b>(3.406)</b>	<b>17.919</b>

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 muafır. 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.

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	29.365	27.256
Eksi: peşin ödenen vergiler	(17.091)	(20.119)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>12.274</b>	<b>7.137</b>

  

	1 Ocak – 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Cari yıl vergi alacağı/(gideri)	(29.365)	(29.365)	-	-
Ertelenen vergi alacağı/(gideri)	(21.325)	(18.820)	(24.826)	-
<b>Toplam vergi geliri</b>	<b>50.690</b>	<b>(48.185)</b>	<b>(24.826)</b>	<b>-</b>

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 21. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)

Hisse başına zarar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2010	30 Haziran 2009
Ana ortaklığa ait net dönem zararı		
Her biri 1 TL	(3.130.863)	(15.547.869)
nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
<b>Hisse başına kayıp</b>	<b>(0,0783)</b>	<b>(0,3887)</b>

#### 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

##### İlişkili taraflardan alacaklar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	326.113	22.041
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	34.486	15.532
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	14.384	22.895
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	78.495	28.387
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	22.257	-
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	32.612
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	5.036
Diğer	12.509	14.447
	<b>488.244</b>	<b>140.950</b>

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

##### İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	577.403	558.599
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	9.500	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	23.475
Zer A.Ş.	-	4.381
Diğer	8.391	1.136
	<b>595.294</b>	<b>587.591</b>

##### Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	26.261	56.436
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadeli mevduatlar	-	60.680
	<b>26.261</b>	<b>117.116</b>

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b>Yatırım Fonları</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	697.296	699.368
	<b>697.296</b>	<b>699.368</b>

##### İlişkili taraflardan alınan krediler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. *	10.520.669	5.027.834
	<b>10.520.669</b>	<b>5.027.834</b>

\* Yapı Kredi Bankası İstanbul Merkez Şube'den alınan 5.000.000 TL tutarındaki kredi ve 248.763 TL tutarındaki faiz tahakkuku ile Yapı Kredi Bankası Bahreyn Şube'den alınan 3.333.333 USD tutarındaki kredi ve 14.547 USD tutarındaki faiz tahakkukundan oluşmaktadır.

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

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

##### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	30 Haziran 2010	30 Haziran 2009
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	458.845	312.500
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	63.340	30.259
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	55.034	46.956
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	416.397	334.051
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	354.819	208.433
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	179.323	123.902
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	60.993	57.097
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	13.599	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	2.140	-
Yapı Kredi Kültür Sanat A.Ş.	-	64.105
Diğer	-	6.279
	<b>1.604.490</b>	<b>1.183.582</b>

##### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Haziran 2010	30 Haziran 2009
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	124.786	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	186.190	75.439
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	-	696
<b>Diğer</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	78.696	99.218
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	9.500	-
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	4.168	-
Beko Ticaret A.Ş. (Zer)	3.672	40.665
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	1.346	-
	<b>408.358</b>	<b>216.018</b>

##### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Haziran 2010	30 Haziran 2009
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	277.020	652.685
	<b>277.020</b>	<b>652.685</b>

##### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	30 Haziran 2010	30 Haziran 2009
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	4.609	257.365
	<b>4.609</b>	<b>257.365</b>



## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 384.531 TL'dir. (30 Haziran 2009: 64.800 TL).

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

##### Kredi riski

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

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

	30 Haziran 2010					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>488.244</b>	<b>1.586.195</b>	<b>-</b>	<b>10.822.441</b>	<b>26.261</b>	<b>106.075</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	438.860	1.246.542	-	10.822.441	26.261	106.075
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	49.384	339.653	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	103.413	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(103.413)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2009					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>140.950</b>	<b>4.282.244</b>	<b>-</b>	<b>11.184.975</b>	<b>117.116</b>	<b>114.091</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.134.294	-	11.184.975	117.116	114.091
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	140.950	147.950	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	807.013	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(807.013)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

	30 Haziran 2010	
	Alacaklar	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	49.384	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	110.359
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	229.294
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>49.384</b>	<b>339.653</b>

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım - -

	31 Aralık 2009	
	Alacaklar	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	140.950	147.950
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>140.950</b>	<b>147.950</b>

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım - -

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

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

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

	30 Haziran 2010						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	11.425.973	11.866.913	905.818	10.961.095	-	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	595.294	595.294	81.542	513.752	-	-	-
- Diğer taraf	647.277	647.277	543.504	95.549	8.224	-	-
Diğer borçlar							
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	628.939	628.939	151.194	-	477.745	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>13.297.483</b>	<b>13.738.423</b>	<b>1.682.058</b>	<b>11.570.396</b>	<b>485.969</b>		

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

#### Döviz pozisyonu riski

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Döviz cinsinden varlıklar	1.399	72.234
Döviz cinsinden yükümlülükler	(5.817.044)	-
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(5.815.645)</b>	<b>72.234</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	Döviz pozisyonu tablosu					
	30 Haziran 2010			31 Aralık 2009		
	Toplam	TL Karşılığı		Toplam	TL Karşılığı	
ABD Doları		Avro	ABD Doları		Avro	
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1.399	1.153	246	72.234	71.845	389
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.399</b>	<b>1.153</b>	<b>246</b>	<b>72.234</b>	<b>71.845</b>	<b>389</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(5.817.044)	(5.817.044)	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(5.817.044)</b>	<b>(5.817.044)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(5.815.645)</b>	<b>(5.815.891)</b>	<b>246</b>	<b>72.234</b>	<b>71.845</b>	<b>389</b>

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

	30 Haziran 2010			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(581.589)	581.589	(581.589)	581.589
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(581.589)</b>	<b>581.589</b>	<b>(581.589)</b>	<b>581.589</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	25	(25)	25	(25)
5. Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>25</b>	<b>(25)</b>	<b>25</b>	<b>(25)</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(581.564)</b>	<b>581.564</b>	<b>(581.564)</b>	<b>581.564</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

#### Faiz oranı riski:

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

Grup faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	221.238
Finansal yükümlülükler	11.425.973	5.077.834
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	697.296	699.368

#### Sermaye riski yönetimi

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

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

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 24. FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

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

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

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

##### *Finansal varlıklar:*

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

##### *Finansal yükümlülükler:*

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

#### 25. İŞ ORTAKLIKLARI

##### Müşterek yönetime tabi ortaklıklar'daki paylar

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Dönen varlıklar	46.671	1.674.120
Duran varlıklar	44.413.734	43.896.889
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>44.460.405</b>	<b>45.571.009</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.277.054)	(1.293.512)
Uzun vadeli yükümlülükler	(37.789.036)	(37.749.678)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(39.066.090)</b>	<b>(39.043.190)</b>
<b>Net varlıklar</b>	<b>5.394.315</b>	<b>6.527.819</b>

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### 30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (DEVAMI)

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

#### 26. KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI - FAALİYETLERDE KULLANILAN NAKİT

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide nakit akım tablosunda gösterilen "işletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişimlerin" detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	30 Haziran 2009
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerdeki değişim</b>		
Menkul kıymetler	-	108.099
Ticari ve diğer alacaklardaki değişim	1.617.028	999.452
Stoklardaki değişim	(142.817)	1.446.303
Diğer dönen varlıklardaki değişim	(7.221.951)	878.889
Ticari ve diğer borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	(66.690)	(889.106)
Alınan avanslardaki değişim	487.565	(656.410)
	<b>(5.326.865)</b>	<b>1.887.227</b>

#### 27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

27 Temmuz 2010 tarihi itibarıyla İstanbul ili, Şişli ilçesinde bulunan Levent Loft Bahçe projesinden, ekspertiz değeri KDV dahil 4.970.853,88 TL olan 5 adet dairenin, Grup tarafından KDV dahil 4.696.500 TL peşin bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

29 Temmuz 2010 tarihi itibarıyla Yapı ve Kredi Bankasından 1 yıl vadeli %3,80 faizli, 3.030.000 USD tutarında kredi kullanılmasına karar verilmiştir.

#### 28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi tarafından devam etmektedir.

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

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

İstanbul BIS projesi:

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