Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

30 Eylül 2010 Tarihinde
Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

27 Ekim 2010

Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu ve 35 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler

İnceleme raporu
Finansal durum tablosu
Kapsamlı gelir tablosu
Özsermaye değişim tablosu
Nakit akış tablosu
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İNCELEME RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Giriş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Eylül 2010 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır. Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolarının incelenmesi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız denetim şirketi 22 Ekim 2009 tarihli inceleme raporunda 30 Eylül 2009 tarihli finansal tabloların finansal pozisyonu, dokuz aylık ara döneme ilişkin finansal performans ve nakit akışlarını doğru biçimde yansıtmadığına dair bir hususa rastlanmadığını belirtmiş ve 28 Ocak 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda, 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolar üzerine olumlu görüş bildirmiştir.

İncelemenin kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tablolarının 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

İncelememiz sonucunda, ilişikteki finansal tabloların Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, dokuz aylık ara döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Bakınız Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,
27 Ekim 2010

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Özkan Genç
Sorumlu ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

		Sayfa
	FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
	KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
	ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	3
	NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
	FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-14
Not 3	Nakit ve nakit benzerleri	15
Not 4	Finansal yatırımlar	15
Not 5	Ticari alacaklar ve borçlar	16
Not 6	Diğer alacaklar ve borçlar	16
Not 7	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17-20
Not 8	Maddi duran varlıklar	21
Not 9	Maddi olmayan duran varlıklar	21-22
Not 10	Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	22
Not 11	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	22-23
Not 12	Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	23
Not 13	Özkaynaklar	24
Not 14	Satışlar ve satışların maliyeti	25
Not 15	Genel yönetim giderleri	26
Not 16	Diğer faaliyetlerden gelirler/ giderler	26
Not 17	Finansal gelirler/ finansal giderler	27
Not 18	Vergi varlık ve yükümlülükleri	27
Not 19	Hisse başına kazanç	27
Not 20	İlişkili taraf açıklamaları	28-29
Not 21	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	29-33
Not 22	Finansal araçlar	34
Not 23	Bilanço tarihinden sonraki olaylar	35

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden geçmiş 30 Eylül 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
DÖNEN VARLIKLAR		**45,454,574**	**40,977,923**
Nakit ve nakit benzerleri	3	10,383,461	9,671,020
Finansal yatırımlar	4	34,005,844	30,220,704
Diğer alacaklar	6	-	696
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6	-	-
Diğer alacaklar	6	-	*696*
Diğer dönen varlıklar	12	1,065,269	1,085,503
DURAN VARLIKLAR		**36,346,601**	**36,856,165**
Diğer alacaklar	6	9,944	9,981
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	36,276,381	36,763,133
Maddi duran varlıklar	8	57,345	74,438
Maddi olmayan duran varlıklar	9	2,931	4,215
Diğer duran varlıklar	12	-	4,398
TOPLAM VARLIKLAR		**81,801,175**	**77,834,088**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**340,491**	**92,565**
Ticari borçlar	5	23,767	8,053
İlişkili taraflara ticari borçlar	5	*13,989*	-
Diğer ticari borçlar	5	*9,778*	*8,053*
Diğer borçlar	6	7	7
İlişkili taraflara diğer borçlar	6	*7*	*7*
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	22,289	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	294,428	84,505
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**25,807**	**48,209**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	25,807	48,209
ÖZKAYNAKLAR	13	**81,434,877**	**77,693,314**
Ödenmiş sermaye	13	20,800,000	20,800,000
Sermaye düzeltme farkları	13	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri	13	9,385,838	9,385,838
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	1,593,673	1,253,281
Geçmiş yıllar karları	13	24,314,795	17,776,180
Net dönem karı		3,741,563	6,879,007
TOPLAM KAYNAKLAR		**81,801,175**	**77,834,088**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Notlar	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010	İncelemeden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2010	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2009	İncelemeden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Satış gelirleri	14	3,044,032	1,017,423	2,876,905	977,856
Satışların maliyeti (-)	14	(807,242)	(251,860)	(716,010)	(221,657)
Brüt kar		**2,236,790**	**765,563**	**2,160,895**	**756,199**
Genel yönetim giderleri (-)	15	(944,522)	(359,324)	(766,392)	(253,543)
Diğer faaliyet gelirleri	16	219	-	325,253	225,524
Diğer faaliyet giderleri (-)	16	-	-	-	4,589
Faaliyet karı		**1,292,487**	**406,239**	**1,719,756**	**732,769**
Finansal gelirler	17	2,474,993	908,241	3,947,166	1,192,674
Finansal giderler (-)	17	(25,917)	(10,009)	(20,221)	(7,567)
Vergi öncesi net dönem karı		**3,741,563**	**1,304,471**	**5,646,701**	**1,917,876**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	18	-	-	-	-
NET DÖNEM KARI		**3,741,563**	**1,304,471**	**5,646,701**	**1,917,876**
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		**-**	**-**	**-**	**-**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**3,741,563**	**1,304,471**	**5,646,701**	**1,917,876**
Hisse başına kazanç	19	**0.1799**	**0.0627**	**0.2715**	**0.0922**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar Karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler		**19,300,000**	**21,599,008**	**9,385,838**	**841,922**	**11,574,531**	**8,113,009**	**70,814,308**
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	5,646,700	5,646,700
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	5,646,700	5,646,700
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler								
Transferler		1,500,000	-	-	411,359	6,201,649	(8,113,008)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		1,500,000	-	-	411,359	6,201,649	(8,113,008)	-
30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler		**20,800,000**	**21,599,008**	**9,385,838**	**1,253,281**	**17,776,180**	**5,646,701**	**76,461,008**
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler		**20,800,000**	**21,599,008**	**9,385,838**	**1,253,281**	**17,776,180**	**6,879,007**	**77,693,314**
Toplam kapsamlı gelir								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	3,741,563	3,741,563
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-		-	-	3,741,563	3,741,563
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler								
Transferler		-	-	-	340,392	6,538,615	(6,879,007)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		-	-	-	340,392	6,538,615	(6,879,007)	-
30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	**13**	**20,800,000**	**21,599,008**	**9,385,838**	**1,593,673**	**24,314,795**	**3,741,563**	**81,434,877**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2009
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları			
Net dönem karı		**3,741,563**	**5,646,701**
Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları (+)	14,15	554,708	528,685
Kıdem tazminatı karşılığı gideri (+)	15	(22,402)	13,364
Faiz gelirleri (-)	17	(1,732,286)	(2,891,895)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı(+)		**2,541,583**	**3,296,855**
Ticari alacaklardaki artış (-) / azalış (+)		-	18,417
Diğer alacaklardaki artış (-) / azalış (+)		733	(474)
Diğer varlıklardaki artış (-) / azalış (+)		24,632	(394,672)
Ticari borçlardaki artış (+)		15,714	2,612
Diğer borçlardaki azalış (-)		-	(31,679)
Diğer yükümlülükteki artış (+)		232,212	196,638
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		**2,814,874**	**3,087,697**
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları			
Alınan faizler (+)		1,888,820	2,402,355
Finansal yatırımlardaki artış (-)		(4,052,605)	(3,068,802)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımları (-)	7	(47,747)	(1,654,570)
Duran varlık yatırımları (-)	8	(1,832)	(11,083)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		**(2,213,364)**	**(2,332,100)**
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış		**601,510**	**755,597**
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	3	**9,639,003**	**9,126,641**
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	**10,240,513**	**9,882,238**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuştur. Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in merkez adresi Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:243/6 Osmanbey–Şişli / İSTANBUL'dur (30 Mart 2007 tarih ve 2007/31 numaralı olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket merkezinin adresi değişmiş olup, eski adres Farabi Sok. No:27 Kat:1-2 Aşağı Ayrancı / ANKARA'dır).

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010		**31 Aralık 2009**	
	Pay oranı %	**Pay tutarı**	**Pay oranı %**	**Pay tutarı**
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	27.63	5,747,405	27.63	5,747,405
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14.00	2,912,000	14.00	2,912,000
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	6.67	1,386,667	6.67	1,386,667
Halka açık hisseler	45.03	9,367,263	45.03	9,367,263
Diğer	6.67	1,386,665	6.67	1,386,665
Toplam	**100.00**	**20,800,000**	**100.00**	**20,800,000**

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

Kayıtlı sermaye tavanı 100,000,000 TL'dir (31 Aralık 2009: 100,000,000 TL).

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2009: 8 kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları'na ("UMS")/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler uygulanır.

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve bu tarihte sona eren dokuz aylık ara döneme ait gelir tablosu, 27 Ekim 2010 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 7 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller
Not 8 – Maddi duran varlıklar
Not 9 – Maddi olmayan duran varlıklar
Not 10 – Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler
Not 11 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
Not 20 – Finansal araçlar

2.4. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2 30 Eylül 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış olan yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. TMSK tarafından 27 Nisan 2010 tarih ve 27564 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve aşağıda kısaca özetlenen TFRS 9 – *Finansal Araçlar Standardı* haricinde, bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 9 – *Finansal Araçlar*, TMS 39 – *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş bir projenin bir parçası olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Kasım 2009'da yayımlanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.4. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar *(devamı)*

2.4.2 30 Eylül 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

Projenin birinci fazı olan *TFRS 9* ile finansal varlıkların raporlanması ile ilgili prensiplerin oluşturularak, finansal tablo okuyucularının işletmelerin gelecekteki nakit akışları hakkındaki belirsizlikleri, zamanlamaları ve tutarları konusunda kendi değerlendirmelerini oluşturabilmeleri için ilgili ve faydalı bilgilerin sağlanması amaçlanmıştır. *TFRS 9* finansal varlıklar için gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar olmak üzere iki ana müteakip ölçüm sınıflandırması getirmektedir. Bu sınıflamanın temeli işletmenin iş modeline ve finansal varlıkların sözleşmeye dayalı nakit akışlarının niteliklerine dayanmaktadır. Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ve riskten korunma muhasebesine ilişkin *TMS 39* içerisindeki düzenlemelerin devam edeceği belirtilmiştir.

TFRS 9, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, bu standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. 1 Ocak 2012 öncesinde başlayan raporlama dönemlerinde bu standardı uygulamaya başlayan işletmeler için geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmesi şartı aranmamaktadır.

Henüz yürürlükte olmayan ve finansal tablolara bir etkisinin olması beklenmeyen standart ve yorumlar:

- TMS 24 – *İlişkili Taraf Açıklamaları* standardında ilişkili kuruluş tanımının güncellenmesi,
- TFRS 1 – *Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması* standardın da, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayan işletmelere sağlanan TFRS 7 – *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardına ilişkin karşılaştırmalı bilgi verilmesi ile ilgili sınırlı istisnalar,
- TFRS Yorum 14 – *TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi* standardına ilişkin gönüllü peşin ödenmiş katkılarla ilgili güncellemeler,

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarından elde edilen geliri içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışları

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

3. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet modeli seçilmiş ve söz konusu model tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve ekspertiz şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri karşılaştırılarak hesaplanan değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmiştir.

Bu varlıkların satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş tarihi esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların tahmini ekonomik ömrü 50 yıldır.

2.5.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren varlıklar için aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih olarak kabul edilen 31 Aralık 2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Demirbaşlar	4-5	% 20 - % 25
Taşıtlar	5	% 20
Özel maliyetler	5	% 20

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

4. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti *(devamı)*

2.5.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. 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 satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilmektedir.

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.7. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Finansal varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlenmektedir:

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti *(devamı)*

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar *(devamı)*

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal araçlar olarak sınıflanır. Şirket söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Şirket'in yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlenirler ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in ortakları ve doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal borçlar

Finansal yükümlülükler ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

2.5.8. Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.5.9. Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti *(devamı)*

2.5.10. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.11. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır (Not 19).

2.5.12. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve

- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.13. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti *(devamı)*

2.5.14. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

2.5.15. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.16. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısmıdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.5.17. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti *(devamı)*

2.5.17. Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi *(devamı)*

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların yada borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi gereğince Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

2.5.18. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 2,517 TL ve 2,365 TL tutarındadır.

2.5.19. Emeklilik planları

Bulunmamaktadır.

2.5.20. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Kasa	2,733	104
Bankalar-Vadesiz mevduat	799	3,229
Bankalar-Vadeli mevduat	10,142,948	9,482,017
Yatırım fonları	236,981	185,670
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**10,383,461**	**9,671,020**
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların reeskontları	(142,948)	(32,017)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**10,240,513**	**9,639,003**

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
30 Eylül 2010			
TL	10,142,948	9.20 – 9.40	15 Ekim 2010
31 Aralık 2009			
TL	9,482,017	9.25 – 10.00	25 - 27 Ocak 2010

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların tamamı alım-satım amaçlı olarak elde tutulan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	Nominal	Defter değeri	Faiz oranı (%)
30 Eylül 2010			
Devlet Tahvilleri	34,400,000	34,005,844	7.49 - 7.90
Toplam	**34,400,000**	**34,005,844**	
31 Aralık 2009			
Devlet tahvilleri	30,800,000	30,220,704	7.39 - 11.21
Toplam	**30,800,000**	**30,220,704**	

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle alım-satım amaçlı olarak elde tutulan finansal varlıkların kalan vadelerine göre dağılımı aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
1-3 ay	29,712,544	9,980,820
3-6 ay	4,293,300	20,239,884
Toplam	**34,005,844**	**30,220,704**

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	**31 Aralık 2009**
Satıcılar	13,989	-
Diğer ticari borçlar	9,778	8,053
Toplam	**23,767**	**8,053**

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların 13,989 TL'si ilişkili taraflara ticari borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır).

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: 696 TL).

Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları 9,944 TL olup su, doğalgaz ve elektrik kurumlarına verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 9,981 TL).

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli diğer borçları 7 TL olup, ilişkili taraflara diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 7 TL).

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Arazi ve arsalar	5,785,278	5,774,576
Binalar	30,491,103	30,988,557
Toplam	**36,276,381**	**36,763,133**

Arazi ve arsalar

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden arazi ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Açılış bakiyesi	5,774,576	5,730,084
Girişler	10,702	44,492
Dönem sonu bakiyesi	**5,785,278**	**5,774,576**

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar, Ankara, Eskişehir yolu üzerindeki arsada planlanan AnkaLife Yaşam Kompleksi lüks konut projesi ile ilgili olarak aktifleştirilen harcamalardan oluşmaktadır. Şirket'in 20 Ekim 2008 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket portföyünde bulunan Ankara Eskişehir Yolu Konutkent girişinde yer alan 18,228 m² arsa üzerinde 175 m²'lik 156 adet konuttan oluşan gayrimenkul projesi yapma kararı alınmıştır. Bu amaçla proje hazırlanması için ihale sürecinin başlatılmasına karar verilmiştir. Söz konusu projede büyük oranda yeşil alana sahip, yaz-kış her türlü sosyal ve sportif aktiviteden yararlanılan, üstün teknoloji ile üretilecek kaliteli bir konut sitesi inşa edilmesi amaçlanmıştır. Şirket, söz konusu konut yapım proje çalışmalarının tamamlanması için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliği'nin 27. maddesinin (d) fıkrası uyarınca 31 Aralık 2009 tarihine kadar ek süre almıştır. Ancak, Şirket yaşanan küresel kriz nedeniyle, söz konusu proje çalışmalarının tamamlanması için, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı'ndan, 31 Aralık 2009 tarihinden itibaren bir yıl ek süre verilmesini istemiştir.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar tutarının 5,730,084 TL tutarındaki kısmı söz konusu projenin arsa bedelinden, 44,492 TL tutarındaki kısmı proje ile ilgili olarak 2009 yılında 7 ayrı firmaya yapılan proje teklif bedellerinden, 6,380 TL tutarındaki kısmı söz konusu projeye ilişkin 2010 yılında gerçekleştirilmiş proje ve imar giderlerinden ve 4,322 TL tutarındaki kısmı 6 Eylül 2010 tarihinde yapılan kat karşılığı inşaat ihalesi için verilen ilan giderinden oluşmaktadır. Söz konusu proje ile ilgili alınmış olan ön proje teklifleri üzerinde yapılan değerlendirme sonucunda Şirket'in 18 Kasım 2009 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda konu görüşülerek karara bağlanmış ve 4M Mimarlık Müh. Müş. Müt. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin ön teklif projesi uygun görülmüştür. 6 Eylül 2010 tarihinde söz konusu projenin kat karşılığı inşaat ihalesi yapılmış ve ihale sonunda en yüksek teklifi %50.50 oranı ile Ulubol İnş. Haf. Gıda Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti vermiştir.

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla arazi ve arsaların kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010			31 Aralık 2009		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Değer düşüklüğü	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Değer düşüklüğü
AnkaLife Yaşam Kompleksi lüks konut projesi	5,785,278	15,075,000	-	5,774,576	15,075,000	-
Toplam	**5,785,278**	**15,075,000**	**-**	**5,774,576**	**15,075,000**	**-**

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER *(devamı)*

Binalar

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar				
Maliyetler	**31 Aralık 2009**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2010**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	630,133	-	-	630,133
Ankara/Finans Market İş Merkezi	2,006,699	-	-	2,006,699
Ankara/Tunalı Mağaza	1,437,642	-	-	1,437,642
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	14,053,787	-	-	14,053,787
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,831,816	-	-	5,831,816
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	1,976,001	-	-	1,976,001
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	2,806,702	37,045	-	2,843,747
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	1,410,893	-	-	1,410,893
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4,100,600	-	-	4,100,600
Bursa Mustafakemalpaşa	1,356,850	-	-	1,356,850
Toplam	**35,611,123**	**37,045**	**-**	**35,648,168**

Birikmiş amortismanlar	**31 Aralık 2009**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2010**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	(98,721)	(9,452)	-	(108,173)
Ankara/Finans Market İş Merkezi	(314,383)	(30,100)	-	(344,483)
Ankara/Tunalı Mağaza	(225,231)	(21,565)	-	(246,796)
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	(2,154,820)	(210,807)	-	(2,365,627)
İstanbul/Levent İş Merkezi	(913,055)	(87,478)	-	(1,000,533)
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	(309,573)	(29,640)	-	(339,213)
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	(4,752)	(42,432)	-	(47,184)
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	(169,307)	(21,163)	-	(190,470)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(416,894)	(61,509)	-	(478,403)
Bursa Mustafakemalpaşa	(15,830)	(20,353)	-	(36,183)
Toplam	**(4,622,566)**	**(534,499)**	**-**	**(5,157,065)**

Net defter değerleri	**31 Aralık 2009**	**30 Eylül 2010**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	531,412	521,960
Ankara/Finans Market İş Merkezi	1,692,316	1,662,216
Ankara/Tunalı Mağaza	1,212,411	1,190,846
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	11,898,967	11,688,160
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,918,761	4,831,283
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	1,666,428	1,636,788
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	2,801,950	2,796,563
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	1,241,586	1,220,423
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,683,706	3,622,197
Bursa Mustafakemalpaşa	1,341,020	1,320,667
Toplam	**30,988,557**	**30,491,103**

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER *(devamı)*

***Binalar** (devamı)*

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar				
Maliyetler	**31 Aralık 2008**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2009**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	630,133	-	-	630,133
Ankara/Finans Market İş Merkezi	2,006,699	-	-	2,006,699
Ankara/Tunalı Mağaza	1,437,642	-	-	1,437,642
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	14,053,787	-	-	14,053,787
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,831,816	-	-	5,831,816
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	1,976,001	-	-	1,976,001
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	2,623,261	2,806,702	(2,623,261)	2,806,702
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	1,410,893	-	-	1,410,893
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4,100,600	-	-	4,100,600
Bursa Mustafakemalpaşa	-	1,356,850	-	1,356,850
Toplam	**34,070,832**	**4,163,552**	**(2,623,261)**	**35,611,123**

Birikmiş amortismanlar	**31 Aralık 2008**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2009**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	(86,118)	(12,603)	-	(98,721)
Ankara/Finans Market İş Merkezi	(274,249)	(40,134)	-	(314,383)
Ankara/Tunalı Mağaza	(196,478)	(28,753)	-	(225,231)
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	(1,873,745)	(281,075)	-	(2,154,820)
İstanbul/Levent İş Merkezi	(796,419)	(116,636)	-	(913,055)
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	(270,053)	(39,520)	-	(309,573)
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	(358,512)	(26,613)	380,373	(4,752)
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	(141,089)	(28,218)	-	(169,307)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(334,882)	(82,012)	-	(416,894)
Bursa Mustafakemalpaşa	-	(15,830)	-	(15,830)
Toplam	**(4,331,545)**	**(671,394)**	**380,373**	**(4,622,566)**

Net defter değerleri	**31 Aralık 2008**	**31 Aralık 2009**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	544,015	531,412
Ankara/Finans Market İş Merkezi	1,732,450	1,692,316
Ankara/Tunalı Mağaza	1,241,164	1,212,411
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	12,180,042	11,898,967
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,035,397	4,918,761
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	1,705,948	1,666,428
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	2,264,749	2,801,950
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	1,269,804	1,241,586
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,765,718	3,683,706
Bursa Mustafakemalpaşa	-	1,341,020
Toplam	**29,739,287**	**30,988,557**

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER *(devamı)*

***Binalar** (devamı)*

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla binaların kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010			31 Aralık 2009		
	Kayıtlı değer	**Gerçeğe uygun değer**	**Değer düşüklüğü**	**Kayıtlı değer**	**Gerçeğe uygun değer**	**Değer düşüklüğü**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	521,960	1,730,000	-	531,412	1,730,000	-
Ankara/Finans Market İş Merkezi	1,662,216	4,260,000	-	1,692,316	4,260,000	-
Ankara/Tunalı Mağaza	1,190,846	1,690,000	-	1,212,411	1,690,000	-
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	11,688,160	14,690,000	-	11,898,967	14,690,000	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,831,283	6,925,000	-	4,918,761	6,925,000	-
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	1,636,788	1,900,000	-	1,666,428	1,900,000	-
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	2,796,563	4,780,000	-	2,801,950	4,780,000	-
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	1,220,423	2,200,000	-	1,241,586	2,200,000	-
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,622,197	5,240,000	-	3,683,706	5,240,000	-
Bursa Mustafakemalpaşa	1,320,667	1,350,000	-	1,341,020	1,350,000	-
Toplam	**30,491,103**	**44,765,000**	**-**	**30,988,557**	**44,765,000**	**-**

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010			31 Aralık 2009		
	Ekspertiz rapor tarihi	**Gerçeğe uygun değer**	**Sigorta değeri**	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değer**	**Sigorta değeri**
Ankara/Vakıf İş Merkezi	25.12.2009	1,730,000	435,000	25.12.2009	1,730,000	435,000
Ankara/Finans Market İş Merkezi	28.12.2009	4,260,000	1,150,000	28.12.2009	4,260,000	1,000,000
Ankara/Tunalı Mağaza	28.12.2009	1,690,000	96,000	28.12.2009	1,690,000	96,000
Ankara/Kavaklı Vakıf İş Merkezi	28.12.2009	14,690,000	3,790,000	28.12.2009	14,690,000	3,790,000
İstanbul/Levent İş Merkezi	23.12.2009	6,925,000	1,750,000	23.12.2009	6,925,000	1,750,000
İstanbul/Bağdat Caddesi Mağaza	25.12.2009	1,900,000	240,000	25.12.2009	1,900,000	200,000
İstanbul/Bakırköy İş Merkezi	25.12.2009	4,780,000	500,000	25.12.2009	4,780,000	500,000
İstanbul/Kadıköy İş Merkezi	24.12.2009	2,200,000	350,000	24.12.2009	2,200,000	350,000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	28.12.2009	5,240,000	550,000	28.12.2009	5,240,000	410,000
Bursa Mustafakemalpaşa	28.12.2009	1,350,000	299,000	28.12.2009	1,350,000	260,000
Toplam		**44,765,000**	**9,160,000**		**44,765,000**	**8,791,000**

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari dönem:	**31 Aralık 2009**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2010**
Maliyet				
Demirbaşlar	208,726	1,467	-	210,193
Taşıtlar	97,194	-	-	97,194
Özel maliyetler	64,778	-	-	64,778
Toplam	**370,698**	**1,467**	**-**	**372,165**
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(176,444)	(8,843)	-	(185,287)
Taşıtlar	(97,194)	-	-	(97,194)
Özel maliyetler	(22,622)	(9,717)	-	(32,339)
Toplam	**(296,260)**	**(18,560)**	**-**	**(314,820)**
Net defter değeri	**74,438**			**57,345**

Önceki dönem:	**31 Aralık 2008**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2009**
Maliyet				
Demirbaşlar	201,807	6,919	-	208,726
Taşıtlar	97,194	-	-	97,194
Özel maliyetler	64,048	730	-	64,778
Toplam	**363,049**	**7,649**	**-**	**370,698**
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(162,798)	(13,646)	-	(176,444)
Taşıtlar	(92,116)	(5,078)	-	(97,194)
Özel maliyetler	(9,691)	(12,931)	-	(22,622)
Toplam	**(264,605)**	**(31,655)**	**-**	**(296,260)**
Net defter değeri	**98,444**			**74,438**

9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemlerde yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari dönem:	**31 Aralık 2009**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2010**
Maliyet				
Yazılım programları	28,406	365	-	**28,771**
Birikmiş amortisman				
Yazılım programları	(24,191)	(1,649)	-	**(25,840)**
Net defter değeri	**4,215**			**2,931**

9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR*(devamı)*

Önceki dönem:	31 Aralık 2008	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Maliyet				
Yazılım programları	24,321	4,085	-	**28,406**
Birikmiş amortisman				
Yazılım programları	(21,829)	(2,362)	-	**(24,191)**
Net defter değeri	**2,492**			**4,215**

10. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket tarafından alınan 8,230,650 TL'lik teminatların 230,650 TL'lik kısmı kiracılar ve müteahhit firmalardan alınan banka teminat mektuplarından, 8,000,000 TL'lik kısmı ise 6 Eylül 2010 tarihinde yapılan AnkaLife Yaşam Kompleksi lüks konut projesi ile ilgili ihaleye katılan firmalardan alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 394,253 TL).

Şirket tarafından verilen teminatlar, Şişli Vergi Dairesi'ne verilen banka teminat mektubundan oluşmakta olup 1,061,884 TL tutarındadır (31 Aralık 2009: 608,809 TL).

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 27. maddesinin "b" bendine göre; Şirket yatırım portföyünün azami %10'unu yerel ya da yabancı para vadeli ve vadesiz hesaplarda tutabilir. Tebliğ'in 27. maddesinin "d" bendine göre portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz. Aynı Tebliğ'in 35. maddesi ise Şirket'in son üç aylık net varlık değerinin üç katından fazla banka kredisi kullanmasını kısıtlamıştır.

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket, tanımlanan kısıtlamalara uymuştur.

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Eylül 2010 itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 22,289 TL tutarında ikramiye karşılıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır).

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Eylül 2010 itibarıyla uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 25,807 TL tutarında kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 48,209).

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emeklilikleri dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hakettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 2,517 TL ve 2,365 TL'dir.

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerleme metotlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	**31 Aralık 2009**
İskonto oranı	%5.92	%5.92
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%98	%100

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	**31 Aralık 2009**
Dönem başı bakiyesi	48,209	29,870
Dönem içinde ödenen	(25,693)	-
Cari dönem gideri	3,291	18,339
Dönem sonu bakiyesi	**25,807**	**48,209**

12. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA/ UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2010	**31 Aralık 2009**
Peşin ödenen vergi ve fonlar	835,692	1,057,088
Gelecek aylara ait giderler	215,957	17,096
Verilen sipariş avansları	13,620	-
Devreden KDV	-	11,319
Toplam	**1,065,269**	**1,085,503**

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: 4,398 TL).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2010	**31 Aralık 2009**
Gelecek aylara ait gelirler (*)	226,399	57,000
Ödenecek vergi ve fonlar	58,697	19,551
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	9,332	7,954
Toplam	**294,428**	**84,505**

(*) 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeleri gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1 Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010		31 Aralık 2009	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	27.63	5,747,405	27.63	5,747,405
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14.00	2,912,000	14.00	2,912,000
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	6.67	1,386,667	6.67	1,386,667
Halka açık hisseler	45.03	9,367,263	45.03	9,367,263
Diğer	6.67	1,386,665	6.67	1,386,665
Toplam	**100.00**	**20,800,000**	**100.00**	**20,800,000**
Enflasyon Düzeltme Etkisi		21,599,008		21,599,008
Toplam		**42,399,008**		**42,399,008**

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

Kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL'dir (31 Aralık 2009: 100.000.000 TL).

13.2. Hisse senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Hisse senetleri ihraç primleri	47,980	47,980
Hisse senetleri ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9,337,858	9,337,858
Toplam	**9,385,838**	**9,385,838**

13.3. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

13.4. Geçmiş yıllar karları

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Açılış	17,776,180	11,574,531
Önceki dönem net karından geçmiş yıllar karlarına transfer	6,538,615	6,201,649
Dönem sonu	**24,314,795**	**17,776,180**

14. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2010 ve 30 Eylül 2009 tarihlerinde sona eren üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	**1 Temmuz - 30 Eylül 2010**	**1 Ocak - 30 Eylül 2009**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2009**
Kira gelirleri	2,857,196	957,664	2,704,430	924,758
Diğer satışlar (*)	186,836	59,759	172,475	53,098
Toplam satışlar	**3,044,032**	**1,017,423**	**2,876,905**	**977,856**
Satışların maliyeti	(807,242)	(251,860)	(716,010)	(221,657)
Brüt kar	**2,236,790**	**765,563**	**2,160,895**	**756,199**

(*) Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden birinin (Ankara Kavaklı Vakıf İş Merkezi) işletme giderlerini karşılamakta ve bu giderlerden sözleşme gereği kiracıya ait olanlar kiracıya yansıtılmaktadır. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla diğer satışların 183,400 TL tutarı söz konusu gayrimenkulün kiracısına yansıtılan işletme giderlerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla diğer satışların 169,189 TL tutarı bu gayrimenkulün kiracısına yansıtılan işletme giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, kiracı adına yapmış olduğu harcamalar satışların maliyetinde gösterilmiştir.

30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	**1 Temmuz - 30 Eylül 2010**	**1 Ocak - 30 Eylül 2009**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2009**
Amortisman giderleri	534,499	178,242	502,620	164,022
Güvenlik ve temizlik gideri	114,246	38,082	107,550	35,850
Emlak vergisi giderleri	43,921	-	25,818	-
Bakım onarım gideri	53,929	16,260	21,771	7,956
Elektrik gideri	26,360	9,311	21,241	6,524
Sigorta giderleri	20,102	6,688	20,986	6,380
Yakıt gideri	7,280	500	11,864	-
Diğer giderler	6,905	2,777	4,160	925
Toplam	**807,242**	**251,860**	**716,010**	**221,657**

15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2010 ve 30 Eylül 2009 tarihlerinde sona eren üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Personel giderleri	592,542	220,469	528,517	173,692
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	99,249	31,644	91,377	26,244
Reklam,ilan ve tanitim giderleri	67,250	63,080	2,250	233
Faaliyet kiralaması giderleri	65,183	21,728	61,358	20,453
Bağış ve yardımlar	55,000	-	2,000	-
Amortisman giderleri	20,209	6,631	26,065	8,771
Vergi, resim ve harç giderleri	7,436	3,729	5,422	1,812
Temsil ve ağırlama giderleri	5,825	913	3,060	1,519
Diğer giderler	31,828	11,130	46,343	20,819
Toplam	**944,522**	**359,324**	**766,392**	**253,543**

Personel giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Maaşlar ve ücretler	262,307	89,728	252,080	86,967
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	176,344	63,858	143,225	49,192
İkramiye gideri	45,525	26,747	23,106	-
SSK işveren payı	43,778	16,271	40,718	13,567
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	3,291	1,079	13,364	4,424
Diğer	61,297	22,786	56,024	19,542
Toplam	**592,542**	**220,469**	**528,517**	**173,692**

16. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER/ GİDERLER

Diğer Faaliyet Gelirleri

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait diğer faaliyet gelirleri 219 TL tutarındadır (30 Eylül 2009: 325,253 TL olup, bu tutarın 324,796 TL tutarındaki kısmı kaynaktan kesilen stopaj iadesinden oluşmaktadır).

Diğer Faaliyet Giderleri

30 Eylül 2010 ve 30 Eylül 2009 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde diğer faaliyetlerden giderler bulunmamaktadır.

17. FİNANSAL GELİRLER/ FİNANSAL GİDERLER

Finansal Gelirler

30 Eylül 2010 ve 30 Eylül 2009 tarihlerinde sona eren üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	**1 Temmuz - 30 Eylül 2010**	**1 Ocak - 30 Eylül 2009**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2009**
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	1,776,269	665,024	3,027,274	918,137
Bankalardan alınan faiz geliri	688,305	240,594	903,923	270,596
Yatırım fonlarından elde edilen gelirler	10,419	2,623	15,969	3,941
Toplam	**2,474,993**	**908,241**	**3,947,166**	**1,192,674**

Finansal Giderler

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait finansal giderler 25,917 TL olup, komisyon giderlerinden ve banka masraflarından oluşmaktadır (30 Eylül 2009: 20,031 TL tutarında komisyon giderleri ve banka masrafları ile 190 TL kur farkı giderlerinden oluşmaktadır).

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

19. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	**1 Temmuz - 30 Eylül 2010**	**1 Ocak - 30 Eylül 2009**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2009**
Net dönem karı	3,741,563	1,304,471	5,646,701	1,917,876
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	20,800,000	20,800,000	20,800,000	20,800,000
Hisse başına kazanç	0.1799	0.0627	0.2715	0.0922

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

20.1 İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan alacaklar		
Bankalar – mevduat		
T.Vakıflar Bankası TAO	10,143,747	9,485,246
Gelecek aylara ait giderler		
Güneş Sigorta AŞ	26,184	16,414
Toplam	**10,169,931**	**9,501,660**
İlişkili taraflara borçlar		
Ticari borçlar		
Güneş Sigorta	13,989	-
Diğer borçlar		
Ortaklara borçlar	7	7
Toplam	**13,996**	**7**

20.2 İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
T.Vakıflar Bankası TAO	1,316,760	442,270	1,111,399	125,215
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	521,944	173,981	491,334	163,778
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizmet Emekli Sandığı Vakfı	62,575	20,858	58,905	19,635
Vakıf Bank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	62,059	20,687	58,419	19,473
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
T.Vakıflar Bankası TAO	688,305	240,594	903,923	270,596
Toplam	**2,651,643**	**898,390**	**2,623,980**	**598,697**

20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI *(devamı)*

20.2 İlişkili taraflardan gelir ve giderler *(devamı)*

Giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri				
Vakıf Emeklilik AŞ	5,503	1,900	5,628	1,890
Güneş Sigorta AŞ	40,445	14,128	41,100	13,233
İlişkili taraflara ödenen kira giderleri				
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizmet Emekli Sandığı Vakfı	52,146	17,382	49,086	16,362
İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri				
T. Vakıflar Bankası TAO	11,445	5,840	5,426	3,152
Vakıf Sistem Pazarlama Yazılım Servis ve Ticaret AŞ	80	80	2,030	967
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9,775	16,071	19,470	11,711
Toplam	**119,394**	**55,401**	**122,740**	**47,315**
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	176,344	63,858	143,225	49,192
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	94,987	34,560	97,935	31,659
Toplam	**271,331**	**98,418**	**241,160**	**80,851**

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- operasyon riski.

21.1 Kredi Riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ *(devamı)*

21.1 Kredi riski açıklamaları *(devamı)*

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	30 Eylül 2010	**İlişkili taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**	**Diğer**	**Toplam**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**-**	**-**	**-**	**9,944**	**10,143,747**	**34,005,844**	**236,981**	**44,396,516**
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	9,944	10,143,747	34,005,844	236,981	**44,396,516**
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	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ *(devamı)*

21.1 Kredi riski açıklamaları *(devamı)*

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	31 Aralık 2009	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**	**Diğer**	**Toplam**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**-**	**-**	**-**	**10,677**	**9,485,247**	**30,220,704**	**185,670**	**39,902,298**
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	**-**
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	10,677	9,485,247	30,220,704	185,670	**39,902,298**
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	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	**-**
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	**-**
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	**-**
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	**-**

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ *(devamı)*

21.2 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket'in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Eylül 2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	23,767	23,767	20,547	3,220	-	-
Diğer borç ve yükümlülükler	7	7	7	-	-	-
Toplam finansal yükümlülükler	**23,774**	**23,774**	**20,554**	**3,220**	**-**	**-**

31 Aralık 2009	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	8,053	8,053	8,053	-	-	-
Diğer borç ve yükümlülükler	7	7	7	-	-	-
Toplam finansal yükümlülükler	**8,060**	**8,060**	**8,060**	**-**	**-**	**-**

Şirket'in 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

21.3 Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	**30 Eylül 2010**	**31 Aralık 2009**
Finansal varlıklar	44,148,792	39,702,721
Vadeli mevduat	*10,142,948*	*9,482,017*
Finansal yatırımlar	*34,005,844*	*30,220,704*
Finansal yükümlülükler	-	-

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ *(devamı)*

21.3 Piyasa riski *(devamı)*

***Faiz oranı riski** (devamı)*

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 itibariyle finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010		31 Aralık 2009	
Finansal araçlar				
Bankalar - vadeli mevduat	TL	% 9.34	TL	% 9.50
Finansal yatırımlar	TL	% 7.72	TL	% 9.43

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerine olan etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

Bu analiz, 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Gelir Tablosu		Özkaynak(*)	
	100 bp artış	**100 bp azalış**	**100 bp artış**	**100 bp azalış**
30 Eylül 2010	(50,714)	51,285	(50,714)	51,285
30 Eylül 2009	(76,022)	77,088	(76,022)	77,088

(*) Özkaynak etkisi gelir tablosu etkisini içermektedir.

21.4 Operasyon riski

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket'in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyon riski denir. Operasyon riski Şirket'in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

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

Bilançoda gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım fonları ve menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 7 – *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).
Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2010	**1. Sıra**	**2. Sıra**	**3. Sıra**	**Toplam**
Nakit ve nakit benzerleri:				
Yatırım fonları	236,981	-	-	**236,981**
Finansal yatırımlar:				
Borçlanma senetleri	34,005,844	-	-	**34,005,844**
Toplam finansal varlıklar	**34,242,825**	**-**	**-**	**34,242,825**

23. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket portföyüne 20 Temmuz 2000 tarihinde dahil edilen Ankara İli, Çankaya ilçesi, Barbaros mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi No:111/1 adresindeki apartmanın zemin katında 1 nolu bağımsız bölümde bulunan işyerinin 19 Ekim 2010 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan kararla satışa çıkarılmasına karar verilmiştir.
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında, arazi ve arsalar içerisinde bulunan Ankara Eskişehir Yolu Konutkent girişinde yer alan 18,228 m² arsa üzerinde yapılacak olan AnkaLife Yaşam Kompleksi lüks konut projesi ile ilgili kat karşılığı inşaat ihalesi yapılmış ve 14 Ekim 2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan kararla, Şirket'e verilecek oran olarak %50.50 ile en yüksek teklifi veren Ulubol İnş. Haf. Gıda Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye işin ihale edilmesine karar verilmiştir.