

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2012
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30.09.2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

ÖZET BİLANÇOLAR

ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
DİPNOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ
DİPNOT 4	FİNANSAL BORÇLAR
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR
DİPNOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR
DİPNOT 7	STOKLAR.....
DİPNOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....
DİPNOT 9	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....
DİPNOT 10	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR
DİPNOT 11	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER
DİPNOT 12	TAAHHÜTLER
DİPNOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR
DİPNOT 14	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER
DİPNOT 15	ÖZKAYNAKLAR
DİPNOT 16	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ
DİPNOT 17	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER
DİPNOT 18	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
DİPNOT 19	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER
DİPNOT 20	FİNANSAL GELİRLER
DİPNOT 21	FİNANSAL GİDERLER.....
DİPNOT 22	HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP).....
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....
DİPNOT 25	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....
DİPNOT 26	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adıyla 1997 yılında İstanbul’da kurulmuştur. 26 Aralık 2006 tarih ve 26 No’lu Yönetim Kurulu kararına göre Şirket’in “İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olan unvanının “Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29 Ocak 2007 tarihinde İstanbul Ticaret Memurluğu’nda tescil ettirilmiştir. 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket’in “Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olan unvanının “Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Şirket, SPK’ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda (“İMKB”) işlem görmektedir.

Şirket’in 30.10.2010 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş (Yeşil İnşaat) ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmesine karar verilmiştir, söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

Şirket, 29.06.2012 tarihinde Turkrating Derecelendirme Notu almıştır. Şirket’in uzun vadeli derecelendirme notu TR BBB (TR BBB olarak derecelendirilen borçlular veya borçlar diğer Türk Borçlulara ve borçlara kıyasla ortalama kredi kalitesini ifade eder), kısa vadeli derecelendirme notu TR A2’ (TR A2 olarak derecelendirilen borçlular diğer borçlulara kıyasla güçlü borç ödeme kabiliyetini ifade eder) dir. Şirket, Türkiye’de derecelendirme notu alan ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’dır.

Şirket’in kayıtlı adresi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, Kat:12 Cevizlibağ/Zeytinburnu, İstanbul’dur. Şirket’in “Büyükdere Caddesi, No:185, Kanyon Ofis Bloğu, Kat 5 Levent, İstanbul” adresinde şubesi bulunmaktadır.

Şirketin, 30.09.2012 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 39 (31.12.2011: 28)’ dir.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Sermaye Piyasası Kurumu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 09 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.3. İşlevsel ve raporlama para birimi

Finansal tablolar ana şirketin işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır. Şirket ve Türkiye’de kayıtlı olan bağlı ortaklıkları muhasebe kayıtlarını ve finansal tablolarını TL cinsinden Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılmış Tekdüzen Muhasebe Planına uygun olarak hazırlamaktadır.

2.4. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket’in mali tabloları Şirket’in mali durumu, performansı ve nakit akımlarındaki eğilimleri belirlemek amacıyla önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.5. Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı 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 gösterilirler.

2.6. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

- Dipnot 2.8’de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler, yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 10’da açıklanmıştır.

2.8. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve benzeri karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Gelirler, Katma Değer Vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmektedir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların yerine gelmesi gerekmektedir:

Gayrimenkulün Satışı

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

Kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yonteme göre muhasebeleştirilir.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödemesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değerdir.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

Stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar:

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul inşaat projeleri:

Direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Bu stoklar maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Şirket arsa sahibi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ("Sözleşmeler") düzenlemektedir. Söz konusu sözleşmelere göre Şirket, arsa sahibine ait arazi üzerinde proje inşaatlarının yapılmasını üstlenerek, tamamlanacak olan projelerin önceden anlaşılmış belli bir yüzdesini toprak sahibine vermesi karşılığında arsa sahibinin arsa üzerindeki hakkının anlaşılan kısmını Şirket'e devretmektedir.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve oluşmuş olan değer kayıplarının düşülmesi ile gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak hesaplanmakta olup aşağıda gösterilmiştir:

	Yıl
Taşıt araçları	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-5
Özel maliyetler	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım-onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre mali tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

	Yıl
Haklar	3-5

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, maliyet değerinin, kira gelirinden ve/veya değer artış kazancından fazla olması durumunda oluşan değer düşüklüğü, olduğu dönemdeki gelir tablosuna dahil edilir.

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.

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Şirket, finansal yatırımlarını, satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri “Teslim tarihi”ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklardan kazanılan faizler, faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda 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 gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Hisse başına kazanç

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in 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.

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 finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydalar işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu ve mülkiyetin bütün önemli risklerinin ve getirilerinin fiili olarak kiralama süresi sonunda Şirket'e geçtiği sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki makul değeri ya da daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden amortismanla tabi tutulur.

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.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara yansıtılır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

Ertelenen vergiler

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. Şirket, yürürlükteki mevzuat uyarınca kurumlar vergisinden muaf tutulduğu için bu finansal tablolarda oluşan geçici farklar üzerinden ertelenen vergi hesaplamamıştır.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları**

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul operasyonlarından kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.9. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki (UFRS) değişiklikler

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

TMS 12, i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, TMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) TMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanına tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir.

Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik),

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir.

Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket, düzeltilmiş standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, TMSK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri TFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, TMSK TMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri TFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar -- Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) TFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir “kontrol” tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

TFRS 12 daha önce TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce TMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve TMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar’da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Yeni standart kapsamında Şirket diğer işletmelerdeki yatırımlarına ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verecektir.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabileceği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13’ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişiklik)

Değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi “TFRS 10’un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı” olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10’a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12’ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. TMSK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS’deki iyileştirmeler

TMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi Yıllık TFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Yıllık iyileştirmeler kapsamında gerekli ama acil olmayan değişiklikler yapılmaktadır. Değişikliklerin geçerlilik tarihi 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Gerekli açıklamalar verildiği sürece, erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu proje henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, projenin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32’de bulun mevcut yükümlölükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin TMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir.

TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

TMS 34’de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2012	31.12.2011
-		
Nakit	2.119.401	2.239.439
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat – TL	426.408	1.099.580
- Vadeli Mevduat – TL	1.355.000	784.000
Bloke hesap		
- Vadeli Mevduat – TL	--	1.862.397
Diğer hazır değerler	25.069	4.446
Toplam	3.925.878	5.989.862

Bilanço tarihi itibarıyla vadeli mevduatların ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

TL vadeli mevduatlar	%6,5	%5-%8
----------------------	------	-------

DİPNOT 4 FİNANSAL BORÇLAR

	30.09.2012	31.12.2011
<u>Kısa vade</u>		
Krediler		
- TL Krediler	99.587.422	115.786.452
-ABD\$ Krediler	3.329.169	-
-EURO Krediler	666.905	-
Toplam	103.583.496	115.786.452

Finansal borçların vade dökümü aşağıdadır:

	30.09.2012	31.12.2011
0 - 3 ay	37.270.946	12.849.488
3- 12 ay	66.312.550	102.936.964
Toplam	103.583.496	115.786.452

-Şirket'in İstanbul ili Esenyurt ilçesi'nde bulunan 2945 numaralı ada ve 33, 34, 35, 36 No'lu parseller ve 2949 ada 8 parsel üzerinde 50.000.000 TL tutarında 1. Derece'den ve 30.000.000 TL tutarında 2. Derece'den ipoteği bulunmaktadır.

-22.900.000 TL müşteri senedi, 1.dereceden 21.950.000 TL ticari ünite ipoteği ve 1.dereceden 1.954.000 TL Tekirdağ arsa ipoteği bulunmaktadır.

- 56 adet daire, 20.000.000 TL 1.dereceden ipotek ve 20.500.000 TL müşteri senedi bulunmaktadır.

- 1 adet daire, 173.169 TL 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

DİPNOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30.09.2012	31.12.2011
Alıcılar		
-Üçüncü şahıslar	7.616.968	1.698.289
Alacak senetleri		
-Üçüncü şahıslar	133.151.998	219.734.503
Toplam	140.768.966	221.432.792

Uzun vadeli ticari alacaklar	30.09.2012	31.12.2011
Alacak senetleri		
-Üçüncü şahıslar	219.656.648	168.046.168
Toplam	219.656.648	168.046.168

Ticari alacakların vadesel dökümü aşağıdadır:

	30.09.2012	31.12.2011
Vadesi gelen alacaklar	10.940.297	12.082.616
1 - 3 ay arası vadeli alacaklar	55.963.378	32.704.097
3 - 6 ay arası vadeli alacaklar	27.515.528	116.123.316
6 -12 ay vadeli alacaklar	46.349.763	60.522.763
Ara toplam	140.768.966	221.432.792
1 -2 yıl arası vadeli alacaklar	161.474.758	104.296.103
2-3 yıl arası vadeli alacaklar	38.443.701	36.892.277
3-4 yıl arası vadeli alacaklar	14.816.633	22.920.945
4-5 yıl arası vadeli alacaklar	3.996.279	3.743.025
5 yıldan fazla vadeli alacaklar	925.277	193.818
Ara toplam	219.656.648	168.046.168
Toplam	360.425.614	389.478.960

Vadesi gelen alacakların karşılığında satışa konu gayrimenkulün satış sözleşmesinde, tapu devri ve gayrimenkul teslimatı sözleşme bedelinin tamamının tahsilatı şartına bağlandığından Şirket yönetimi, bu alacaklara ilişkin herhangi bir tahsilat riski öngörmemiştir ve karşılık ayırmamıştır.

Kısa vadeli ticari borçlar	30.09.2012	31.12.2011
Satıcılar		
- Üçüncü şahıslar	7.649.068	8.895.966
- İlişkili taraflar (Not 23)	1.012.026	4.124.003
Borç Senetleri		
- Üçüncü şahıslar	2.506.820	2.513.552
- İlişkili taraflar (Not 23)	--	14.745.427
Ara toplam	11.167.914	30.278.948
Tahakkuk etmemiş finansman gideri (-)	--	(628.535)
Toplam	11.167.914	29.650.413

Ticari borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	30.09.2012	31.12.2011
1 - 3 ay arası vadeli borçlar	3.301.870	15.385.344
3 - 6 ay arası vadeli borçlar	352.524	14.893.604
6 -12 ay vadeli borçlar	7.513.520	--
Toplam	11.167.914	30.278.948

DİPNOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2012	31.12.2011
Diğer çeşitli alacaklar		
-Üçüncü şahıslar	1.003.062	748.197
KDV alacağı	3.179.621	2.030.377
Toplam	4.182.683	2.778.574
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2012	31.12.2011
Verilen depozito ve teminatlar	112.284	112.284
Toplam	112.284	112.284
Kısa Vadeli Borçlar	30.09.2012	31.12.2011
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar	450.207.333	636.512.734
Alınan depozito ve teminatlar	1.719.166	2.109.832
Ertelenmiş gelir	3.179.254	1.529.600
Ortaklara borçlar(Not 23)	2.134.333	--
Diğer çeşitli borçlar		
-Üçüncü şahıslar	613.208	324.654
- İlişkili taraflar (Not 23)	8.534	--
Toplam	457.861.828	640.476.820
Uzun Vadeli Borçlar	30.09.2012	31.12.2011
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar	272.175.138	--
	272.175.138	--

DİPNOT 7 STOKLAR

	30.09.2012	31.12.2011
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	3.899.986	4.079.986
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	5.464.843	9.553.170
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	2.473.328	2.473.328
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz inşaat maliyetleri	133.033.778	72.287.539
Innovia Konut Projesi 3. etap inşaat maliyetleri	218.928.586	136.348.557
Innovia Konut Projesi 4 ve 5. etap arsa ve inşaat maliyetleri	170.241.349	164.111.017
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 13 Adet Parsel Arazi	2.308.558	--
Diğer	181.079	--
Toplam	536.531.508	388.853.597

Innovia Konut Projesi:

Innovia konut projesinin 1.073 konut ve 6 adet ticari alandan oluşan 1. Etapı tamamlanmış ve daire sahiplerine teslim edilmiştir. 2009 yılında satışa sunulan ve satışı büyük ölçüde tamamlanmış bulunan 2. Etap 1. Faz ise, 2.664 konuttan ve 41 adet ticari alandan oluşmakta olup, konutların teslimleri 2011 son çeyreğinde yapılmıştır.

2. Etap 2. Faz 1.018 daire ve 226 adet ticari alandan oluşmakta olup, Kasım 2012’ de teslimatları yapılacaktır. Satışına Ocak 2010’da başlanan 3. Etap, 3.293 konut ve 77 adet ticari alandan oluşmaktadır, Aralık 2012 de teslimler başlayacaktır. Proje çalışmaları tamamlanan ve hafriyatı devam eden 4 Etap ise yaklaşık 4.624 konut ve ticari alanlardan meydana gelmektedir.

Innovia Konut Projesi 1. etap daireler:

Innovia Konut Projesi 1. Etap toplam 1.073 adet daire 6 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu dairelerden 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet daire ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adedten 834 adedi 30.09.2012 itibari ile satılmış olup şirket aktiflerinde toplam 56 adet daire bulunmaktadır. 34 adet daire yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, kalan 22 adet daire ise stoklar hesabında takip edilmektedir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.’nin 03.10.2011 tarih 2011/2929 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 56 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 12.915.000 TL’dir.

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. faz daireler

Innovia Konut Projesi 2. etap 1. Fazda toplam 2.664 daire bulunmaktadır. Bu dairelerden 462 tanesi arsa sahiplerine ait olup, 16 tane dairede ise Şirket’in hissesi bulunmaktadır. Toplam satılabilir 2.202 daireden 2.149 adedi 30.09.2012 tarihi itibariyle satılmış olup ayrıca 30.09.2012 itibari ile 16 adet hisseli daireden 6 adedinin satışı gerçekleşmiştir. Dönem sonu itibari ile şirket stoklarında 43 adet tam daire, 10 adet hisseli daire bulunmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.’nin 03.10.2011 tarih 2011/2932 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 43 adet tam daire ve 10 adet hisseli dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.315.700 TL’dir.

Innovia Konut Projesi 2 etap. 1. faz ticari alanlar

Innovia Konut Projesi 2. etap 1. Faz toplam 41 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, 30.09.2012 tarihi itibariyle stoklarda 3 adet ticari ünite bulunmaktadır.

03.10.2011 tarih ve 2011/2934 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, ticari ünitelerin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri KDV hariç 3.735.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2. Etap 2.faz inşaat maliyetleri:

Daireler:

Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz toplam 1.018 adet daire 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 188 adet daire ve 39 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir.

30.09.2012 tarihi itibari ile 729 daire ve 9 adet ticari ünite satılmıştır. Toplam satılabilir 101 adet daire ve 178 adet ticari ünite bulunmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 03.10.2011 tarih 2011/2932 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 101 adet dairenin tamamlanması durumunda tespit edilmiş değeri KDV hariç 10.856.550 TL.

Ticari alanlar:

2. etap bünyesinde devam eden kalan 151 ofis ünitesi, 27 AVM ünitesi ve 1 adet sosyal tesis oluşan 178 adet ticari ünitenin, 03.10.2011 tarih ve 2011/2933 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 170 adet ticari ünitenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 58.808.000 TL'dir.

2. etap bünyesindeki 8 adet ticari ünitenin, 03.10.2011 tarih ve 2011/2934 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, ticari ünitelerin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri KDV hariç 2.482.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. etap inşaat maliyetleri:

Innovia Konut Projesi 3. Etap toplam 3.293 adet daire 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 399 adet daire arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 2.894 adet daire ve 75 adet ticari ünitelerden, 2.752 daire 30.09.2012 itibari ile satılmış olup şirket stoklarında toplam 142 adet daire ve 75 adet ticari ünite bulunmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 01.10.2011 tarih, 2011/2935 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 142 adet dairenin tamamlanması durumunda tespit edilmiş değeri KDV hariç 12.552.000 TL'dir. Aynı rapora göre 75 adet ticari ünitenin tamamlanması durumunda tespit edilmiş değeri KDV hariç 41.695.000 TL'dir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 01.10.2011 tarih, 2011/2935 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in hissesine düşen kısmının arsa değeri 105.830.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4 ve 5. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

03.10.2011 tarih ve 2011/2937 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, Innovia Projesi 4. ve 5. Etap'ın arsa değeri değeri KDV hariç 203.155.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 13 Adet Parsel Arazisi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2180 Ada, 1 nolu, 2181 Ada, 1 nolu, 2182 Ada, 2 nolu, 2183 Ada, 1 nolu, 2184 Ada, 1 nolu, 2185 Ada, 1 nolu, 2186 Ada, 1 nolu, 2186 Ada, 2 nolu, 2189 Ada, 1 nolu, 2190 Ada, 1 nolu, 2192 Ada, 1 nolu, 2205 Ada, 1 nolu ve 2182 Ada, 1 nolu olmak üzere toplam 13 adet parselden oluşmaktadır. Arsanın alımı, üzerine konut projesi geliştirmek maksadıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 120.238 m² yüzölçümü olan arsanın emsale dahil inşaat alanı 68.058 m²'dir. Arsa Üzerine **203** adet villa ve **206** apart konut yapılması planlanmakta olup villaların toplam inşaat alanı yaklaşık 35.000 m²'dir.

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Eylül 2011 tarih ve 2011/2998 no'lu değerleme raporunda; arsaların değerinin 13 parsel için toplam KDV hariç 10.450.000 TL olduğu belirtilmiştir.

DİPNOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet	Güzelşehir- Büyükçekmece Alışveriş Merkezi	Tekirdağ 3 adet parsel	Uskumruköy- Sarıyer Arsa	Innovia Projesi- Kreş Binası	Innovia 1 Projesi- ticari alanlar	Innovia 1 Projesi-34 adet daire	Arifiye 4 adet parsel	Toplam
31.12.2010	6.570.000	720.000	2.535.000	1.606.789	--	--	--	11.431.789
Girişler	--	31.237	--	--	--	--	--	31.237
Transfer	--	--	--	--	1.994.774	5.925.147	--	7.919.921
Çıkışlar	--	--	(2.535.000)	--	--	--	--	(2.535.000)
Amortisman	--	--	--	(32.136)	(19.239)	(59.675)	--	(111.050)
Değer artışı	--	103.763	--	--	--	--	--	103.763
31.12.2011	6.570.000	855.000	--	1.574.653	1.975.535	5.865.472	--	16.840.660
Girişler	--	--	--	--	--	--	7.500.000	7.500.000
Çıkışlar	--	--	--	--	--	(271.017)	--	(271.017)
Amortisman	--	--	--	(24.102)	(29.922)	(82.554)	--	(136.577)
	--	--	--	--	--	--	--	--
30.09.2012	6.570.000	855.000	--	1.550.551	1.945.613	5.511.902	13.365.472	23.933.066

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 7.393 m² kullanım alanına sahip Güzelşehir alışveriş merkezinde 4.852 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 03 Ekim 2011 tarih 2011/2928 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.570.000 TL'dir.

Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazi:

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m² yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 01 Ekim 2011 tarihli, 2011/2927 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 950.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia Projesi-Kreş Binası:

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ufuk Caddesi ve Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan toplam 1.155 m² kreş binasıdır.

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 03 Ekim 2011 tarihli, 2011/2930 no'lu değerleme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 1.835.000 TL, aylık kira bedelinin KDV hariç 8.300 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

03.10.2011 tarihli 2011/2931 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 2.020.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak 8.885 TL değer takdir edilmiştir.

Innovia 1 Projesi- 34 adet Daire:

03.10.2011 tarih ve 2011/2929 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, Innovia projesi 1. etapta yer alan ve kiraya verilen 34 adet dairenin, toplam piyasa değeri KDV hariç 8.570.000 TL ve belirlenen aylık kira değerleri toplamı 28.250 TL'dir.

Arifiye 4 adet parsel:

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Temmuz 2012 tarihli, 2012/1857 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 13.680.000 TL olduğu belirtilmiştir.

DİPNOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2010	Girışler	Çıkışlar	31.12.2011	Girışler	Çıkışlar	Transfer	30.09.2012
Maliyet								
Arsa ve arazi (Not 7)	--	2.047.856	--	2.047.856	--	-- (2.047.856)	--	--
Taşıt araçları	241.960	83.422	(111.215)	214.167	659.603	(352.343)	--	521.427
Döşeme ve demirbaşlar	586.265	204.322	(5.522)	785.065	43.340	--	--	828.405
Özel maliyetler	186.972	393.947	(186.972)	393.947	--	--	--	393.947
Toplam	1.015.197	2.729.547	(303.709)	3.441.035	702.943	(352.343)	(2.047.856)	1.743.779
Amortisman								
Taşıt araçları	88.807	56.541	(27.816)	117.532	52.611	(107.303)	--	62.840
Döşeme ve demirbaşlar	272.950	110.568	(3.196)	380.322	87.540	--	--	467.862
Özel maliyetler	182.171	53.467	(183.728)	51.910	59.092	--	--	111.002
Toplam	543.928	220.576	(214.740)	549.764	199.243	(107.303)	--	641.704
NET DEFTER DEĞERİ	471.269			2.891.271				1.102.075

DİPNOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2010	Girişler	31.12.2011	Girişler	30.09.2012
Maliyet					
Haklar	284.340	61.914	346.254	130.163	476.417
Toplam	284.340	61.914	346.254	130.163	476.417
Amortisman					
Haklar	110.545	85.727	196.272	81.267	277.539
Toplam	110.545	85.727	196.272	81.267	277.539
NET DEFTER DEĞERİ	173.795		149.982		198.878

Haklar, bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**11.1. Borç karşılıkları**

Yoktur (31.12.2011: Yoktur).

DİPNOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**11.2. Koşullu Varlıklar**

Şirket'in 30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibarıyla yürürlükte olan sigorta poliçelerinde yer alan teminat tutarları ve alacaklar için alınmış ipotek ve diğer teminatlar aşağıda gösterilmiştir:

a) Sigorta poliçelerinde yer alan teminat tutarları:

Aktifin Cinsi 30.09.2012	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	660.000	643.487	26.04.2012	26.04.2013
Taşıtlar	Axa	15.000	7.024	09.04.2012	09.04.2013
Taşıtlar	Axa	494.770	451.563	05.03.2012	05.03.2013
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.300.000	6.570.000	29.03.2012	29.03.2013
İnnovia 1 Projesi 34 Adet Daire	Axa	3.728.000	5.654.131	12.01.2012	12.01.2013
İnnovia 1 Projesi 34 Adet Daire	Dask	3.326.080		12.01.2012	12.01.2013
İnnovia 1 Projesi 22 Adet Daire	Axa	2.053.400	3.899.986	27.01.2012	27.01.2013
İnnovia 1 Projesi 22 Adet Daire	Dask	1.725.440		27.01.2012	27.01.2013
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	623.000	1.994.774	28.01.2012	28.01.2013
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	493.440		28.01.2012	28.01.2013
İnnovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	850.000	1.606.789	28.01.2012	28.01.2013
Devam eden İnnovia Faz-2 Projesi	Mapfre	103.889.500	131.990.021	15.12.2011	15.12.2012
İnnovia 3 Projesi	Aviva	443.891.500	218.928.586	12.03.2011	12.03.2013
Körfez Villa Projesi	Aviva	74.000.000	2.308.558	01.06.2012	01.06.2014
Kasa	Axa	550.000	2.119.401	26.04.2012	26.04.2013
Toplam		639.600.130	376.174.319		

DİPNOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**11.2. Koşullu Varlıklar (devamı)****a) Sigorta poliçelerinde yer alan teminat tutarları: (devamı)**

Aktifin Cinsi 31.12.2011	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	600.000	746.781	26.04.2011	26.04.2012
Taşıtlar	Axa	15.001	5.322	09.04.2011	09.04.2012
Taşıtlar	Axa	62.738	0	25.12.2011	25.12.2012
Taşıtlar	Axa	18.000	9.281	05.03.2011	05.03.2012
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.000.000	6.570.000	29.03.2011	29.03.2012
İnnovia 1 Projesi 33 Adet Daire	Axa	3.415.610	5.925.148	12.01.2011	12.01.2012
İnnovia 1 Projesi 33 Adet Daire	Dask	3.065.640		12.01.2011	12.01.2012
İnnovia 1 Projesi 25 Adet Daire	Axa	2.044.000	4.079.986	27.01.2011	27.01.2012
İnnovia 1 Projesi 25 Adet Daire	Dask	1.755.840		27.01.2011	27.01.2012
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	543.000	1.975.535	28.01.2011	28.01.2012
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890		28.01.2011	28.01.2012
İnnovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	850.000	1.574.653	28.01.2011	28.01.2012
Devam eden İnnovia 2 Projesi	Mapfre	110.326.507	72.287.539	15.12.2011	15.12.2012
İnnovia 3 Projesi	Aviva	443.891.500	127.623.833	12.03.2011	12.03.2013
Kasa	Axa	500.000	2.239.439	26.04.2011	26.04.2012
Toplam		570.542.726	223.037.517		

DİPNOT 12 TAAHHÜTLER

a-) Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) pozisyonu aşağıdadır:

		30.09.2012	31.12.2011
A	Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	121.994.119	122.489.200
B	Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C	Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
D	Diğer TRİ'ler	--	--
	-Ortaklar lehine verilen	--	--
	-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	--	--
	-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
		121.994.119	122.489.200

b-) 30.09.2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in aleyhine 2.504.029 TL tutarında dava açılmıştır, ayrıca Şirket'in yürüttüğü 76.000 TL tutarında 1 adet icra takibi bulunmaktadır.

DİPNOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30.09.2012	31.12.2011
Kıdem tazminatı karşılığı	165.298	120.804

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 30.09.2012 tarihi itibarıyla 3.033,98 TL/yıl tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30.09.2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.09.2012 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %5,1 enflasyon oranı ve %10 iskonto oranı varsayımına göre, %4,66 (31.12.2011: %4,66) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2012	31.12.2011
1 Ocak bakiyesi	120.804	137.719
Dönem içerisindeki artış	44.494	84.711
Ödemeler	--	(101.626)
Toplam	165.298	120.804

DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2012	31.12.2011
Verilen avanslar		
-Üçüncü şahıslar	9.118.341	4.328.406
- İlişkili taraflar (Not 23)	131.311.537	180.597.014
Devreden KDV	39.236.143	57.505.172
Personele verilen avanslar	33.664	13.550
Peşin ödenen giderler	52.825	24.989
Personel avansları	106.990	--
Peşin ödenen vergi ve fonlar	18.383	104.589
Diğer	--	172
Toplam	179.877.883	242.573.892

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.09.2012	31.12.2011
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	2.302.912	1.476.187
Gider tahakkuku		
- İlişkili taraflar (Not 23)	71.863.422	60.708.208
- Diğer	3.040	304.843
Toplam	74.169.374	62.489.238

DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR

15.1)	30.09.2012		31.12.2011	
<u>Adı Soyadı</u>	<u>%</u>	<u>Pay Tutarı</u>	<u>%</u>	<u>Pay Tutarı</u>
Kamil Engin Yeşil	54,787	128.812.811	64,315	151.215.430
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.	15,630	36.748.809	17,950	42.203.809
Halka Açık Sermaye	21,056	49.507.033	12,356	29.048.858
Emel Yeşil Küçükçolak	2,748	6.460.964	2,748	6.460.964
Rudolph Younes	1,731	4.070.672	1,731	4.070.672
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,320	5.455.000	--	--
Diğer	0,900	2.115.973	0,900	2.115.973
Sermaye	235.115.706		235.115.706	

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (Birmilyar Türk Lirası) olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 (Bir milyar) adet paya bölünmüştür. (31.12.2011: Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 400.000.000 TL (Dört yüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1 kuruş itibari değerinde 40.000.000.000 (Kırk milyar) adet paya bölünmüştür.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı Türk Lirası bir Kuruş) olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706,01 adet hisseye ayrılmıştır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu, kayıtlı sermayeye ilişkin bu yetki sınırı dahilinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; sadece B Grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu işbu maddenin 6. fıkrası uyarınca aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2011:Yoktur).

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

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09 Ocak 2009 tarihli 1/6 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince, payları borsada işlem gören anonim ortaklıkların asgari kar dağıtım oranı %20 olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

15.2)	30.09.2012	31.12.2011
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Toplam	2.576	2.576

DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR (devamı)

2.576 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2011: 2.576 TL).

15.3)	30.09.2012	31.12.2011
Geçmiş Yıl Zararları	(33.972.927)	(48.617.454)
Toplam	(33.972.927)	(48.617.454)

DİPNOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Konut Satışı	4.408.104	233.392.734	904.512	231.569.092
Arsa Satışı	--	5.155.005	--	--
Diğer Gelirler	99.582	1.567.404	99.582	501.277
Kira Geliri	809.373	203.171	287.083	105.499
Satış gelirleri	5.317.059	240.318.314	1.291.177	232.175.868
Konut Maliyeti	(4.372.957)	(207.087.845)	(861.073)	(205.654.418)
Arsa Maliyeti	--	(2.535.000)	--	--
Diğer Maliyetler	(14.754)	(1.068.765)	(14.754)	(390.033)
Kira Maliyeti	(143.562)	(144.354)	(71.422)	(63.638)
Satışların maliyeti	(4.531.273)	(210.835.964)	(947.249)	(206.108.089)
Brüt Kar	785.786	29.482.350	343.928	26.067.779

DİPNOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Genel Yönetim Gideri	(8.734.890)	(7.939.878)	(2.691.865)	(2.934.498)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(3.925.773)	(3.707.895)	(915.486)	(1.621.211)
Toplam	(12.660.663)	(11.647.773)	(3.607.351)	(4.555.709)

DİPNOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Genel yönetim Giderleri				
Personel Gideri	(2.988.431)	(2.359.187)	(1.037.538)	(815.877)
Danışmanlık ve Denetim Gideri	(1.452.815)	(1.234.311)	(248.849)	(543.172)
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	--	(122.006)	--	(4.136)
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	(97.300)	(87.411)	(33.600)	(32.111)
Kira Gideri	(340.907)	(284.360)	(115.160)	(103.426)
Ofis Giderleri	(289.341)	(552.738)	(63.444)	(213.441)
Amortisman ve İtfa Gideri	(374.046)	(294.557)	(116.876)	(111.277)
Araç Gideri	(346.359)	(147.176)	(102.607)	(65.454)
Bilgi İşlem Gideri	(25.333)	(43.455)	(2.986)	(10.299)
Temsil Gideri	(234.439)	(25.680)	(68.460)	(11.276)
Seyahat Gideri	(33.284)	(14.826)	(11.462)	(4.415)
Dernek ve Aidat Gideri	(18.213)	(5.389)	(18.213)	(5.389)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(1.790.348)	(1.494.957)	(659.526)	(648.984)
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	(53.427)	(215.493)	--	--
Noter ve Resmi Takip Gideri	(51.003)	(46.245)	(3.439)	(25.529)
Banka Gideri	--	(433.625)	--	(237.051)
Sigorta Gideri	(51.113)	(75.621)	(19.275)	(8.535)
Diğer	(588.531)	(502.841)	(190.430)	(94.126)
Toplam	(8.734.890)	(7.939.878)	(2.691.865)	(2.934.498)

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Pazarlama ve Satış Giderleri				
Banka Gideri	--	(2.079.347)	--	(296.008)
Personel Gideri	(609.177)	--	(408.644)	--
Pazar Araştırma Gideri	(6.000)	--	--	--
Ofis Gideri	(130.931)	--	(28.576)	--
Reklam Gideri	(1.742.309)	--	(189.838)	--
Satış Tapu Harçları	--	(11.620)	--	--
Satış Komisyonları	(1.428.587)	(1.296.599)	(288.428)	(1.199.599)
Satış ofisi kira gideri	(8.769)	(320.329)	--	(125.604)
Toplam	(3.925.773)	(3.707.895)	(915.486)	(1.621.211)

DİPNOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/ GİDERLER

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Diğer faaliyet gelirleri:				
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	103.763	--	--
Senet Protesto Masraf Tahsili	84.697	100.279	28.199	18.239
Altyapı Sistem Kurulum Geliri	75.000	--	--	--
Sözleşme Fesih Ceza Gelirleri	2.515.600	--	250.027	--
Müşteri Senet Vade Farkı Bedeli	--	35.728	--	15.779
Innovia Projesi 1. Etap Gelirleri	--	395.000	--	--
Demirbaş satış karı	24.752	--	--	--
Diğer	35.757	30.990	21.849	28.880
Toplam	2.735.806	665.760	300.075	62.898

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Diğer faaliyet giderleri:				
Innovia Projesi 1. Etap Giderleri	--	(335.792)	--	--
Cezai Şart Ödemesi	(194.603)	--	--	--
Senet Protesto ve Komisyon Gideri	(492.746)	--	(99.951)	--
Diğer	(98.955)	(10.301)	(98.955)	(5)
Toplam	(786.304)	(346.093)	(198.906)	(5)

DİPNOT 20 FİNANSAL GELİRLER

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Kambiyo Karları	796.892	3.990.672	52.013	2.293.139
Faiz Geliri	312.230	663.546	178.531	244.017
Müşteri Senet Vade Farkı Bedeli	--	--	(62.999)	--
Menkul Kıymet Satış Karları	--	5.331	--	1
Vade farkı	--	155.385	--	(248.483)
Toplam	1.109.122	4.814.934	167.545	2.288.674

DİPNOT 21 FİNANSAL GİDERLER

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Kambiyo Zararları	(597.969)	(4.876.730)	(59.882)	(2.710.539)
Kredi faizleri	(420.639)	(510.542)	(11.006)	(407.947)
Teminat Mektup Komisyonu	(9.341)	--	(2.033)	--
Faiz Gideri	(134.333)	--	(50.777)	--
Vade farkı	--	--	--	5.951
Toplam	(1.162.281)	(5.387.272)	(123.697)	(3.112.535)

DİPNOT 22 HİSSE BAŞINA KAYIP

	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Net dönem zararı	(9.978.534)	17.581.906	(3.144.856)	20.751.102
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	235.115.706,01	23.511.570.601	235.115.706,01	23.511.570.601
Tam TL cinsinden bin hisse başına zarar	(0,04244)	0,00075	(0,01338)	0,00088

DİPNOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflara verilen avanslar:	30.09.2012	31.12.2011
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	131.311.537	174.471.112
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	4.185.671
Üst Düzey Yönetime Verilen Avanslar	--	1.940.231
Toplam	131.311.537	180.597.014

b) İlişkili taraflara ait diğer kısa vadeli yükümlülükler	30.09.2012	31.12.2011
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	71.863.422	51.983.484
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	8.724.724
Toplam	71.863.422	60.708.208

c) İlişkili taraflara borç senetleri	30.09.2012	31.12.2011
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	9.245.427
Yeşil İnş.Gay.Men.Yat.Hizm. Tic. A.Ş.	--	5.500.000
Toplam	--	14.745.427

d) İlişkili taraflara ticari borçlar:	30.09.2012	31.12.2011
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	268.400	4.069.905
Online Gayrimenkul Yön.Hizm. Tic. A.Ş.	--	54.098
Borova Yapı Endüstri A.Ş.	743.626	--
Toplam	1.012.026	4.124.003

e) Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar

1 Ocak - 30 Eylül 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 733.869 TL'dir. 97.300 TL ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 30.09.2012 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanıdır.

DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal araçlar*****Döviz kuru riski***

Şirket, ağırlıklı olarak ABD\$ ve EUR ve GBP cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır.

30.09.2012	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.061.329	1.155.000	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	232.011	130.000	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.293.340	1.285.000	--	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	2.293.340	1.285.000	--	--
10. Ticari Borçlar	648.067	49.865	126.604	92.206
11. Finansal Yükümlülükler	3.996.075	1.865.395	288.891	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	62.465	35.000	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	4.706.607	1.950.260	415.496	92.206
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	4.706.607	1.950.260	415.496	92.206
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(2.413.267)	(665.260)	(415.496)	(92.206)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.582.813)	(760.260)	(415.496)	(92.206)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

DİPNOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Döviz kuru riski (devamı)**

31.12.2011	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari alacaklar	15.276.197	62.281	61.637	5.144.986
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.181.680	1.155.000	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	1.585.981	574.859	94.029	92.678
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	19.043.858	1.792.140	155.666	5.237.664
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	19.043.858	1.792.140	155.666	5.237.664
10. Ticari Borçlar	1.033.738	241.081	126.604	92.206
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	25.971.122	685.762	69.000	8.401.496
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	27.004.860	926.843	195.604	8.493.702
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	27.004.860	926.843	195.604	8.493.702
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(7.961.002)	865.297	(39.938)	(3.256.038)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	--	--	--	--
(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.424.138	976.200	(64.967)	5.052.780
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Döviz kuru riski (devamı)**

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2012				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(118.729)	118.729	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(118.729)	118.729	--	--
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(95.917)	95.917	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(95.917)	95.917	--	--
GBP kurunun ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP döviz net varlık/yükümlülüğü	(26.681)	26.681	--	--
8- GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Varlıkları Net etki (7+8)	(26.681)	26.681	--	--
Toplam(3+6+9)	(241.327)	241.327	--	--

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2011				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	163.446	(163.446)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	163.446	(163.446)	--	--
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(9.760)	9.760	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(9.760)	9.760	--	--
GBP kurunun ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP döviz net varlık/yükümlülüğü	(949.786)	949.786	--	--
8- GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Varlıkları Net etki (7+8)	(949.786)	949.786	--	--
Toplam(3+6+9)	(796.100)	(796.100)	--	--

DİPNOT 25 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	3.925.878	5.989.862
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	676.961.386	582.002.578
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	--	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	--	1.940.231
Diğer Varlıklar		429.402.605	459.736.411
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.110.289.869	1.049.669.082
E Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	103.583.496	115.786.452
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	--	0
G Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	--	0
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	2.134.333	0
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	191.166.821	201.145.355
Diğer Kaynaklar		813.405.219	732.737.275
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.110.289.869	1.049.669.082

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul			
A1 Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	3.925.878	5.989.862
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	855.000	855.000
C1 Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	--	--
J Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	--	--
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	--	--

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları		30.09.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)	Asgari/Azami oran %
İlgili Düzenleme				
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	0%	0%	10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	61%	55%	50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	0%	1%	50
4	Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%	49
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	0,1%	0,1%	20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	0%	0%	10
7	Borçlanma Sınırı	55%	58%	500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	0%	1%	10

- 30.09.2012 tarihi itibarıyla herhangi bir portföy sınırı bulunmamaktadır.