1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı AŞ, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesine ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nın 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 6 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere faaliyet konusu ve unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Şirket'in faaliyet konusu ve unvanı ile ilgili değişiklikler 11 Eylül 2006 tarihli, 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu 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 kayıtlı adresi; "Rıhtım Caddesi Galata Şarap İskelesi Sokak No:10 Karaköy / İstanbul"'dur. Şirket bünyesinde idari personel olarak 11 kişi (31 Aralık 2008: 14) çalışmaktadır.

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek) yürütmektedir.

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, 19 Ekim 2007 tarihi itibarıyla %100'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir.

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 19):

	30 Haziran 2009		***31 Aralık 2008***	
	Pay %	**Tutar**	**Pay %**	**Tutar**
Global Yatırım Holding AŞ	21,35	20.500.000	28,21	27.081.600
Diğer (halka açık)	78,65	75.500.000	71,79	68.918.400
Toplam	**100,00**	**96.000.000**	**100,00**	**96.000.000**

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama AŞ ("Kentsel")'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri uyarınca devralma suretiyle birleşmelerine karar verilmiştir. Şirket'in, 3 Haziran 2008 tarihli genel kurul toplantısında söz konusu birleşme işleme oranının %100 olarak gerçekleşecek olması nedeniyle herhangi bir sermaye artışı yapılmayacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu birleşme 5 Haziran 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı Maya Turizm Ltd. ("Maya") Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") kurulmuş bir şirkettir. Maya, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş olup Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Ekli konsolide finansal tablolarda, Maya oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Şirket ve müşterek yönetime tabi ortaklığı "Grup" olarak adlandırılmıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını SPK tarafından yayımlanmış Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır. Maya, muhasebe kayıtlarını faaliyette bulunduğu ülkenin mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket 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 finansal tablolarını 31 Aralık 2007'ye kadar SPK'nın Seri: XI, No: 25, "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"ine ("Tebliğ XI–25") göre SPK'nın izin verdiği alternatif uygulama çerçevesinde hazırlamakta iken, sonraki dönemlerde 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 Standartlarına ("UMS")/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına ("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 finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") /Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Tebliğ XI-29'da belirlenen raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

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

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar *(devamı)*

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (devamı)

Şirket'in Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosu ve bu tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait gelir tablosu 25 Ağustos 2009 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 İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un işlevsel para birimi ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL")'dır.

2.1.3 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolidasyona dahil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları ilişikteki konsolide finansal tabloların tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.1.3.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir projeyi geliştirmek için sözleşme ile kurulan ve Şirket'in işlemleri üzerinde müşterek kontrol yetkisine sahip olduğu işletmedir.

Aşağıdaki tablo, 30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	**(%) 30 Haziran 2009**	**(%) 31 Aralık 2008**
Maya Turizm Limited	50	50

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Maya Turizm Limited adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderler Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır.

2.1.3.2 Konsolidasyonda Düzeltme İşlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketin (Maya) bilanço ve gelir tablosu orantısal konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Şirket'in aktifinde yer alan kayıtlı değerleri ile özsermayelerindeki payları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Konsolide finansal tablolar, Maya ve Şirket arasındaki işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiyelerden arındırılmıştır.

2.1.4 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket muhasebe politikalarını bir önceki mali yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar *(devamı)*

2.1.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 30 Haziran 2009 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

2.1.6 30 Haziran 2009 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlülükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Şirket, 30 Haziran 2009 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan kendi faaliyet konusu ile ilgili olan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" (Değişiklik); Değişiklik özsermaye değişim tablosunun sadece hissedarlar ile yapılan gelir gider işlemlerinin içermesini öngörmektedir. Hissedarlar dışındakilerle yapılan gelir gider işlemlerinin ise özsermaye değişim tablosundan ayrı olarak "Kapsamlı Gelir Tablosu"'nda gösterilmesi gerekmektedir. Direk olarak özsermaye altında takip edilen de dahil olmak üzere, tüm gelir gider kalemleri tek bir tablo ("Kapsamlı Gelir Tablosu") veya iki ayrı tablo olarak ("Gelir Tablosu" ve "Kapsamlı Gelir Tablosu") gösterilebilmektedir. Buna bağlı olarak, Şirket, gelir ve giderlerini tek bir tabloda göstermeyi seçmiş ve konsolide finansal tablolar ve tamamlayıcı notlar değişikliklere göre hazırlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen etkiler dışında Şirket'in varlık ve yükümlülüklerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. 2008 yılı karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmiştir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlar ise aşağıdaki gibidir:

Revize TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri", TFRS 3'ün kapsamında değişiklikler yaparak, iş tanımını revize etmiş, satın alınan değerlerin muhasebeleştirme prensiplerinde birtakım revizyonlar yapmış ve bilgi verme şartlarını genişletmiştir. Revize standart, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Revize TMS 27 "Konsolide ve Bireysel Mali Tablolar", büyük ölçüde, kontrol yetkisi olmayan hakların ve bir yan kuruluşunun kontrolünün elden çıkmasına ilişkin muhasebe unsurlarını değiştirmektedir. Revize standart, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 17 "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" şirketlerin dağıtılan bir takım parasal olmayan varlıkların makul değer üzerinden değerlenmesini ilgili varlığın kayıtlı değeri ile dağıtılan varlığın makul değeri arasındaki farkın gelir tablosuna kaydedilmesini gerektirmektedir. TFRS Yorum 17, parasal olmayan varlıkların dağıtımına ilişkin yükümlülüğün nasıl ne zaman kaydedilmesi konularını ve ilgili yükümlülüğün nasıl ortadan kalkacağını aydınlatmaktadır. Bu kapsamdaki işlemler makul değeri üzerinden ölçülmelidir. TFRS Yorum 17, 1 Temmuz 2009 tarihi veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup ileriye dönük olacak uygulanacaktır. TFRS Yorum 17'nin Şirket'in konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 18 "Müşterilerden Varlık Transferi", Müşterilerden alınan maddi duran varlıkların, inşaat yapımı için alınan nakdin veya bu türde müşterilerden alınan varlıkların muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorumun Şirket'in konsolide finansal tablolarına bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar *(devamı)*

2.1.6 30 Haziran 2009 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlülükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)

TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Riskten Korunmaya Konu olabilecek Kalemlerle İlgili Değişiklikler, enflasyona karşı riskten korunma muhasebesinin ancak ilgili finansal aracın nakit çıkışlarının sözleşmeden kaynaklanacak şekilde enflasyona bağlı olması halinde yapabileceğine açıklık getirmektedir. 1 Temmuz 2009 tarihi veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup ileriye dönük olacak uygulanacaktır. Şirket'in konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 5, "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" Bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybedecek şekilde bir satış planı olan bir işletmenin, satış sonrası eski bağlı ortaklığında payı kalması halinde bile bu bağlı ortaklığın tüm varlık ve yükümlülüklerini satış amaçlı olarak sınıflandırması gerekmektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Satış Gelirleri

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının satış gelirleri, gayrimenkule, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve haklara ve gayrimenkul projelerine yapılan yatırımlara ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

2.2.2 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine, tesis ve cihazlar	5 yıl
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	4–10 yıl

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

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 14) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.4 Şerefiye

Şerefiye, satın alınan varlıkların satın alma maliyetleriyle, söz konusu varlıkların net olarak ayrıştırılabilen makul değerleri arasındaki farkı temsil etmektedir. Şerefiye, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Şerefiye parasal kazanç elde edilen birimler üzerine dağıtılmıştır ve amortismana tabi değildir. Fakat yıllık olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulmaktadır.

Şirket birleşmesinden kaynaklan şerefiye değer düşüklüğü olabileceğini gösteren bir durum ya da şartlarda bir değişiklik olursa TMS 36 "Varlıkların Değer Düşüklüğü Standardı" gereğince bir yıldan daha sık değilse yıllık olarak değer düşüklüğü testlerine tabi tutulmaktadır.

Şirket alımlarından kaynaklanan negatif şerefiye doğrudan gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.2.5 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

2.2.6 Satış Amaçlı Gayrimenkuller

Satış amaçlı gayrimenkuller, net gerçekleşebilir değer ya da bilanço tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Net gerçekleşebilir değer, gerçeğe uygun değerinden satış masrafları düşüldükten sonraki değerdir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.7 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.

Muhasebeleştirme sırasında ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçmektedir.

2.2.8 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal tablolara maliyet bedelleri ile yansıtılmaktadır. Bu varlıklar, inşası tamamlanana kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde izlenmeye devam edilmekte, inşası tamamlandığında ise yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılıp, yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde belirtilen değerleme standartlarına göre muhasebeleştirilmektedir. Transfer tarihindeki makul değer ile maliyet arasındaki fark, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanımına hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Eğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değeri, bu varlıkların geri kazanılabilir tutarından düşük ise, bu varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Aktifleştirme oranı, yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları ile ilişkilendirilen finansal borçların güncel faiz oranları veya bu gayrimenkuller için yapılan genel fonlamanın ortalama oranıdır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.9 Finansal Araçlar

(i) Türev enstrümanı olmayan finansal araçlar

Grup'un türev enstrümanı olmayan finansal araçları, finansal yatırımlar, ticari ve diğer alacaklar, diğer dönen varlıklar, nakit ve nakit benzeri değerler, finansal borçlar, ticari ve diğer borçlar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Türev enstrümanı olmayan finansal araçlar ilk defa finansal tablolara alınırken, aşağıda bahsedilenler hariç, doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri ile birlikte makul değerleri üzerinden değerlenir. Türev enstrümanı olmayan finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınmasına müteakiben değerlenmesi ile ilgili hususlar aşağıda açıklanmıştır.

Grup bir finansal aracı ancak ve ancak o finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda kayda alır. Finansal varlıklar, Grup bu varlıklardan kaynaklanan nakit akımları üzerindeki sözleşmeye bağlı haklarını kaybettiği zaman muhasebe kayıtlarından çıkarılır. Bu olay finansal varlıklar satıldığı, süresi dolduğu veya haklarından feragat edildikleri zaman gerçekleşir. Olağan durumlardaki finansal varlık alım ve satımları, Grup'un bu varlıkları alma veya satma taahhüdünde bulunduğu tarihte muhasebeleştirilir. Finansal borçlar ise, yükümlülükler yerine getirildiği, iptal edildiği veya süresi dolduğunda kayıtlardan çıkarılır.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit, bankalardaki vadesiz mevduat hesapları ve ters repo alacaklarından oluşmakta olup ilgili maliyet değerleri üzerinden değerlenir.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar

Alım satım amaçlı menkul değerler, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen menkul değerlerdir. Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri "İşlem 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 değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.9 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan kredi tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, konsolide kapsamlı gelir tablosunda kredi süresince muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerde ve bunlar gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi ya da inşası ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Diğer

Diğer finansal varlık ve yükümlülükler, kısa vadeli olmaları sebebiyle maliyet değerleri üzerinden değerlenir.

(ii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senedi ve hisse senedi opsiyon satışlarıyla ilişkilendirilebilir ek maliyetler özsermayeden indirim olarak kayıtlara alınır. Mevcut ortaklardan olan sermaye artışları yıllık genel kurullarda onaylanıp tescil olunan nominal değerleri üzerinden muhasebeleştirilir.

2.2.10 Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

Şirket tarafından kullanılan 30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2009	**31 Aralık 2008**
Amerikan Doları	1,5301	1,5123
Avro	2,1469	2,1408

2.2.11 Netleştirme

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 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.12 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.13 İlişkili Taraflar

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

2.2.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasal vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılır. Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda ayrılır. Bu varlıktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir.

2.2.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirlenen miktarda ödeme yapmakla yükümlüdür.

İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Şirket aktüeryal metot kullanarak bir yükümlülük oluşturmuştur ve bilanço tarihi itibarıyla devlet tahvillerinin cari piyasa getirileri kullanılarak iskonto etmiştir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı (devamı)

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatiksel tahminler şöyledir;

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
İskonto oranı	%6,26	%6,26
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%92	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 2.260 TL ve 2.173 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

2.2.16 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.17 Nakit Akım Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akım tablolarını düzenlemektedir.

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Nakit ve nakit benzerleri	1.049.946	1.623.807
Bloke mevduat	(918.984)	(244.775)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**130.962**	**1.379.032**

2.2.18 Hisse Başına Kar/(Zarar)

Hisse başına kazanç/(kayıp) net dönem karı veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesi sonucu hesaplanır.

2.2.19 Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların Tebliğ XI-29'a uygun olarak hazırlanmasını, yönetimin, politikaların uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar almasını, 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 alınır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.19 Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Satış Amaçlı Gayrimenkuller
Not 11 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Not 12 – Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Not 13 – Maddi Duran Varlıklar
Not 14 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Not 16 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler
Not 17 – Kıdem Tazminatı Karşılığı

3 İşletme Birleşmeleri

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama AŞ'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19, ve 20. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri uyarınca devralma suretiyle birleşmelerine karar verilmiştir. Şirket'in 3 Haziran 2008 tarihli genel kurul toplantısında söz konusu birleşme işleme oranının %100 olarak gerçekleşecek olması nedeniyle herhangi bir sermaye artışı yapılmayacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu birleşme 5 Haziran 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

4 Bölümlere Göre Raporlama

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya Turizm Limited Şirketi'nin toplam varlıkları konsolide finansal tabloların %0,6'sını (31 Aralık 2008: %0,4); dönem karı ise konsolide finansal tablolardaki kar tutarının %1,6'sını oluşturmaktadır (31 Aralık 2008: dönem zararı konsolide finansal tabloların %0,4'ünü oluşturmaktadır). Maya Turizm Limited Şirketi'nin tutarlarının önemlilik arz etmemesi nedeniyle bölümlere göre raporlanma yapılmasına gerek duyulmamıştır.

5 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	**31 Aralık 2008**
Bankalar-vadeli	1.044.086	1.420.000
Bankalar-vadesiz	5.582	203.606
Nakit	278	45
Diğer hazır değerler	-	156
Toplam	**1.049.946**	**1.623.807**

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla bankalar mevduatı üzerinde 918.984 TL tutarında blokaj bulunmaktadır (31 Aralık 2008: 244.775 TL).

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla, Grup'a ait vadeli Türk Lirası mevduatın faiz oranı %12-13 arasında olup açılış tarihi 10 Haziran 2009, kapanış tarihi 15 Temmuz 2009'dur (31 Aralık 2008: %13 – 2 Ocak 2009).

6 Finansal Yatırımlar

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in tamamı gerçeğe uygun değerleriyle ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılan alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	**31 Aralık 2008**
Hisse senetleri	8	695.133
Toplam	**8**	**695.133**

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, hisse senetleri İMKB'de işlem görmekte olan Global Yatırım Holding AŞ hisse senetleridir. 30 Haziran 2009 itibarıyla, hisse senetleri içerisinde Global Yatırım Holding AŞ hissesi bulunmamaktadır.

7 Finansal Borçlar

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2009		**31 Aralık 2008**	
		Orijinal para birimi	TL	Orijinal para birimi	TL
Banka Kredileri	TL	7.952.826	7.952.826	14.292.061	14.292.060
Banka Kredileri	ABD Doları	-	-	3.565.963	5.392.806
			7.952.826		**19.684.866**

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin tamamı bir yıldan kısa vadelidir. Kredilerin faiz oranları %13-16 arasındadır (31 Aralık 2008: TL, %4-11 ve ABD Doları, %6-25).

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan Denizli'deki ve Van'daki arazileri, kredileri kullandıran Asya Katılım Bankası Anonim Şirketi ("Bank Asya") lehine, 1. dereceden sırasıyla 30.000.000 TL ve 22.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

8 Ticari Borçlar

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla, 1.018.066 TL tutarındaki ticari borçlar Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden yatırımlarla ilgili olan borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2008: 4.183.333 TL).

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Diğer Alacaklar

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	**31 Aralık 2008**
Kira alacakları	123.496	115.263
Personelden alacaklar	33.033	-
İş avansları	4.000	244.799
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	118	-
Diğer	147	10.000
Toplam	**160.794**	**370.062**

Diğer Borçlar

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	**31 Aralık 2008**
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	11.335.249	**-**
Alınan avanslar*	-	16.500.000
Diğer	103.078	267.142
Toplam	**11.438.327**	**16.767.142**

* 28 Ağustos 2008 tarihinde, Şirket ile Tesco Kipa Pazarlama Ticaret ve Gıda Anonim Şirketi ("Tesco Kipa") arasında Balıkesir Merkez Gümüşçeşme Mahallesi 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937,43 metrekarelik gayrimenkulün 20.500.000 TL bedelle Tesco Kipa'ya satılması amacıyla gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Tesco Kipa devir bedeli peşinatı olarak 16.500.000 TL (11.979.961 ABD Doları karşılığı) ödemiş ve geri kalan 4.000.000 TL'lik bakiye ise gayrimenkulün devir tarihinde, 11 Şubat 2009'da, tahsil edilmiştir.

10 Satış Amaçlı Gayrimenkuller

30 Haziran 2009 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ve 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıla ait satış amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	**31 Aralık 2008**
Dönem başı	17.185.979	-
Girişler	248.437	17.185.979
Çıkışlar	(17.434.416)	-
Toplam	**-**	**17.185.979**

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, Şirket'in, 5 Ağustos 2008 tarihinde Balıkesir Merkez Gümüşçeşme'de sermaye kazancı elde etme amacı ile satın aldığı Balıkesir Gümüşçeşme mah. 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937.43 m²'lik arazisi bulunmaktadır. 28 Ağustos 2008 tarihinde, Şirket ile Tesco Kipa arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış ve 10 Ekim 2008 tarihinde söz konusu sözleşme tadil edilmiştir. Gayrimenkul satış vaadi tadil sözleşmesine istinaden, satış vaadi sözleşmesinde belirtilen devrin 30 Eylül 2008 tarihine kadar gerçekleştirilmesi 31 Mart 2009 tarihine uzatılmıştır. 11 Şubat 2009 tarihinde, söz konusu arazi Tesco Kipa'ya satılmıştır.

! "

#$ % & ' ( )

<

7' C " % " # %/ 7) "? % "

8 - % & % =

	1% 2 -%%'	1 -%%3
D/ & -	.@57.'"	@?.'".'"
, -	O	.@5 . @
D -	O	1 7."5. @4
>	;')7(1)%%%	;')7(1)%%%

7' C " 7) "? & 8 8

% - % & % =

	>		< @ >
	: $ 5		
D	5 "?	@.5 '.)	.5)'.'"
E	"?	.@5 . @	.) 7.'"
		(-)1'%)3('	;')7(1)%%%

0 7' C " 7) "? % 8

8 % & & # - $ % "? 8 %

8 - % / % % - . D - +!

$ % % - & & # " # / " # #" /

% & # - $ $

% - .

! !

0 D 0% "#) ?. ? U ! / 8! ! ?.)? U0 % . *

% - - # "H & - - . D #" %

8 - (# "H % @.@' U & - - 7 .) U "

& ")'.@ U " . 7 U # - % / / ! % .

7 6 ! "? "?>?7 "0 / % 0 ! % &

D 8 ! B D $ 5 5 %) ! %

" - - % + (" # 0 (" & % -

" & - .

* & . + (" >) "0 0 D 0% &

- ! %& " - 1<")54.

0 D 0% B). % (% 7'.'".'" +F & % #" % .

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar *(devamı)*

2.1.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 30 Haziran 2009 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

2.1.6 30 Haziran 2009 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlülükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Şirket, 30 Haziran 2009 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan kendi faaliyet konusu ile ilgili olan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" (Değişiklik); Değişiklik özsermaye değişim tablosunun sadece hissedarlar ile yapılan gelir gider işlemlerinin içermesini öngörmektedir. Hissedarlar dışındakilerle yapılan gelir gider işlemlerinin ise özsermaye değişim tablosundan ayrı olarak "Kapsamlı Gelir Tablosu"'nda gösterilmesi gerekmektedir. Direk olarak özsermaye altında takip edilen de dahil olmak üzere, tüm gelir gider kalemleri tek bir tablo ("Kapsamlı Gelir Tablosu") veya iki ayrı tablo olarak ("Gelir Tablosu" ve "Kapsamlı Gelir Tablosu") gösterilebilmektedir. Buna bağlı olarak, Şirket, gelir ve giderlerini tek bir tabloda göstermeyi seçmiş ve konsolide finansal tablolar ve tamamlayıcı notlar değişikliklere göre hazırlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen etkiler dışında Şirket'in varlık ve yükümlülüklerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. 2008 yılı karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmiştir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlar ise aşağıdaki gibidir:

Revize TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri", TFRS 3'ün kapsamında değişiklikler yaparak, iş tanımını revize etmiş, satın alınan değerlerin muhasebeleştirme prensiplerinde birtakım revizyonlar yapmış ve bilgi verme şartlarını genişletmiştir. Revize standart, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Revize TMS 27 "Konsolide ve Bireysel Mali Tablolar", büyük ölçüde, kontrol yetkisi olmayan hakların ve bir yan kuruluşunun kontrolünün elden çıkmasına ilişkin muhasebe unsurlarını değiştirmektedir. Revize standart, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 17 "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" şirketlerin dağıtılan bir takım parasal olmayan varlıkların makul değer üzerinden değerlenmesini ilgili varlığın kayıtlı değeri ile dağıtılan varlığın makul değeri arasındaki farkın gelir tablosuna kaydedilmesini gerektirmektedir. TFRS Yorum 17, parasal olmayan varlıkların dağıtımına ilişkin yükümlülüğün nasıl ne zaman kaydedilmesi konularını ve ilgili yükümlülüğün nasıl ortadan kalkacağını aydınlatmaktadır. Bu kapsamdaki işlemler makul değeri üzerinden ölçülmelidir. TFRS Yorum 17, 1 Temmuz 2009 tarihi veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup ileriye dönük olacak uygulanacaktır. TFRS Yorum 17'nin Şirket'in konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 18 "Müşterilerden Varlık Transferi", Müşterilerden alınan maddi duran varlıkların, inşaat yapımı için alınan nakdin veya bu türde müşterilerden alınan varlıkların muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorumun Şirket'in konsolide finansal tablolarına bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar *(devamı)*

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti *(devamı)*

2.2.7 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.

Muhasebeleştirme sırasında ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçmektedir.

2.2.8 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal tablolara maliyet bedelleri ile yansıtılmaktadır. Bu varlıklar, inşası tamamlanana kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde izlenmeye devam edilmekte, inşası tamamlandığında ise yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılıp, yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde belirtilen değerleme standartlarına göre muhasebeleştirilmektedir. Transfer tarihindeki makul değer ile maliyet arasındaki fark, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanımına hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Eğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değeri, bu varlıkların geri kazanılabilir tutarından düşük ise, bu varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Aktifleştirme oranı, yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları ile ilişkilendirilen finansal borçların güncel faiz oranları veya bu gayrimenkuller için yapılan genel fonlamanın ortalama oranıdır.

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Davalar

Denizli arazisi ile ilgili dava

Şirket'e ait Denizli Sümer Mahallesindeki taşınmazlara ilişkin Denizli İdare Mahkemesinde görülmekte olan imar planı değişikliğinin iptali talepli davaya ilişkin devam etmekte olan hukuki olaylar aşağıdaki şekildedir:

Denizli Belediye Meclisi'nin 11.10.2006 tarihli ve 640 sayılı kararı ile değiştirilen imar planına karşı kanuni askı süresi içinde yapılan itirazların reddedilmesine ilişkin Denizli Belediyesi Bayındırlık Komisyonunun raporu 9 Ocak 2007 tarihli ve 54 sayılı Denizli Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilmiştir. 54 Sayılı karara karşı aynı kişilerce yapılan itirazın iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, rapora Şirket tarafından itiraz edilmiştir.

Türk Mimar Mühendis Odaları Birliği Mimarlar Odası Denizli Şubesi tarafından Denizli İdare Mahkemesi'nde 29 Haziran 2007 tarihinde Denizli Belediye meclis kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle Denizli Belediyesi'ne karşı dava açılmıştır. Denizli İdare Mahkemesi'nin 11 Eylül 2007 tarihli kararı ile davacının yürütmeyi durdurma talebi reddedilmiştir. Şirket'in davaya 24 Temmuz 2008 tarihinde Denizli Belediyesi yanında müdahil olma talebi, Mahkeme tarafından 17 Eylül 2008 tarihinde kabul edilmiştir.

Mahkeme 1 Nisan 2009 tarihinde, davanın Grup lehine reddine karar vermiştir. Karar Oda vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

Ata Makine tarafından açılan davalar

Şirket'in Denizli arazisi üzerindeki yatırımlarının inşaatını gerçekleştiren Ata Makine İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Ata Makine") tarafından, Denizli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2008/88 no'lu dava ile Ata Makine'nin Şirket için Denizli'de yaptığı inşaat miktarının ve değerinin tespiti istenmiştir. Şirket tespit raporuna itiraz etmiştir.

Ata Makine'nin İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2009/516 no'lu dava ile Şirket'e vermiş olduğu teminat mektubunun tazmin edilmesinin ihtiyati tedbir yolu ile durdurulması amacıyla açtığı davada tedbir talebi %10 teminat karşılığı kabul edilmiştir.

Ata Makine'nin istisna akdinden doğan alacağa ilişkin kısmi dava ve ihtiyati tedbir talebiyle İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde açtığı 2009/125 no'lu davada mahkeme Şirket'in Denizli'de bulunan taşınmazları üzerine ihtiyati tedbir konulmasını karar vermiştir. Şirket, bu karara itiraz etmiştir. İtiraz reddedilerek teminat miktarı %12 ye çıkarıldı. Hakimin reddi talebinde bulunuldu. Hakimin reddi talebi reddedildi. 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla dava devam etmekte olup aşağıdaki paragrafta belirtilen sözleşme gereği, Şirket dava sonucunun Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda herhangi bir meblağ ödeme ihtimaline karşı Ata Makine'den 200.000 ABD Doları tutarında senet almıştır.

Şirket ile Ata Makine arasında başta Denizli Sümerpark projesi olmak üzere taraflar arasındaki tüm ticari ilişkilerin tasfiyesine dair düzenlemeler yapmak amacı ile 20 Temmuz 2009 tarihinde fesih, tasfiye ve ibra sözleşmesi düzenlenmiştir.

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler *(devamı)*

Vergi davası

Maliye Bakanlığı, yatırım ortaklıklarının Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ("BSMV") kapsamına alınmasına karar vermesine istinaden 4 Ağustos 2008 tarihinde Şirket'e Ocak 2003-Eylül 2006 dönemine ilişkin toplam 2.773.585 TL BSMV tutarının ödenmesine istinaden aylık beyanname göndermiştir. Şirket, Maliye Bakanlığı'na İstanbul Bölge Mahkemesi'nde ödenecek BSMV tutarına istinaden her yıl için ayrı dava açmıştır. Şirket, ilgili mahkemeye menkul kıymet yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım ortaklıklarının Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği sadece menkul kıymet kazancı elde edebileceği "portföy işletmeciliği" faaliyetlerinde bulunduğunu belirterek, ana faaliyet alanları bankerlik tanımına girmediği için menkul kıymet yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisi'nden istisna edildiklerini belirtmiştir. Açılan davalar Şirket lehine sonuçlanmıştır ancak vergi dairesinin temyiz dilekçeleri henüz tebliğ edilmediğinden kararın netleşmesi beklenmektedir. Bu sebepten, ilişikteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Verilen Teminat Mektupları:		
Vergi dairelerine verilen teminat mektupları	402.657	402.657
Devlet emlak malzemesi dairesi	120.984	120.984
Özelleştirme idaresine verilen teminat mektupları	43.200	43.200
Belediye'ye verilen teminat mektupları	-	792.000
Toplam verilen teminat mektupları	**566.841**	**1.358.841**

17 Kıdem Tazminatı Karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla, azami 2.260 TL (31 Aralık 2008: 2.173 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte istatiksel değerleme metotları kullanılmasını gerekli kılar. Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı bakiyesi	9.267	76.104
Dönem içindeki artış/(azalış)	2.783	(66.837)
Dönem sonu bakiyesi	**12.050**	**9.267**

18 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
İndirilecek KDV	3.458.781	7.215.632
Verilen sipariş avansları	598.731	486.951
Peşin ödenen giderler	17.020	7.699
Peşin ödenen vergiler	7.114	10.878
Diğer	205.632	205.632
Toplam	**4.287.278**	**7.926.792**

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler içinde 181.879 TL (31 Aralık 2008: 622.286 TL) tutarında ödenecek vergi, resim ve harçlar ve 740 TL tutarında personele borçlar bulunmaktadır (31 Aralık 2008: 307 TL).

19 Özkaynaklar

Sermaye

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 96.000.000 TL'dir (31 Aralık 2008: 96.000.000 TL). 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 9.600.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir.

21 Nisan 2008 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Şirket'in sermayesi 21 48.000.000 TL'den 96.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu sermaye artırımı aşamalı gerçekleşmiş olup, 31 Ekim 2008 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyazlı hakkı bulunmamaktadır.

Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı

Şirket ortakları tarafından yapılan toplam sermaye artırımları Tebliğ XI–29 uyarınca 31 Aralık 2004 tarihine kadar süregelmiş olan enflasyonun etkisini yansıtacak şekilde düzeltildiğinde, 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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, kanuni dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL (31 Aralık 2008: 1.187.526 TL) tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

19 Özkaynaklar *(devamı)*

Değer artış/(azalış) fonu

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, duran varlık değer artış/(azalış) fonu hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı bakiyesi	-	20.379.088
Değer azalışı (Not 11)	-	(20.379.088)
Dönem sonu bakiyesi	**-**	**-**

Geçmiş yıl karları/(zararları)

30 Haziran 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, geçmiş yılar karları/zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(9.564.962)	545.781
Toplam	**(9.526.324)**	**584.419**

20 Satışlar ve Satışların Maliyeti

Grup'un, 30 Haziran tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2009 tarihinde sona eren 6 aylık dönem	30 Haziran 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Haziran 2008 tarihinde sona eren 6 aylık dönem	30 Haziran 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	20.500.000	-	-	-
	20.500.000			**-**

	30 Haziran 2009 tarihinde sona eren 6 aylık dönem	30 Haziran 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Haziran 2008 tarihinde sona eren 6 aylık dönem	30 Haziran 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(17.434.416)	-	-	-
	(17.434.416)			**-**

11 Şubat 2009 tarihinde, Grup'un Balıkesir Gümüşçeşme mah. 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937,43 m²'lik arazisi 20.500.000 TL bedelle Tesco Kipa'ya satılmıştır.