



DD KONUT FİNANSMAN
ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren
Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

5 Mart 2012
Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ
*Bu rapor 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ile 43 sayfa finansal tablo ve tamamlayıcı
notlarından oluşmaktadır.*

**DD Konut Finansman
Anonim Şirketi**

İçindekiler:

Bağımsız Denetim Raporu

Bilanço (Finansal Durum Tablosu)

Nazım hesaplar tablosu

Gelir tablosu

Özkaynaklarda muhasebeleştirilen gelir gider kalemlerine ilişkin tablo

Özkaynak değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Kar dağıtım tablosu

Finansal tabloları tamamlayıcı notlar



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
Internet www.kpmg.com.tr

Bağımsız Denetim Raporu

DD Konut Finansman Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

DD Konut Finansman Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan bilançosu, aynı tarihte sona eren döneme ait gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikaları ile diğer açıklayıcı notların bir özetini denetlemiş bulunuyoruz.

Şirket Yönetim Kurulunun Sorumluluğuna İlişkin Açıklama:

Şirket Yönetim Kurulu, rapor konusu finansal tabloların 17 Mayıs 2007 tarih ve 26525 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi ile Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolarının Biçim ve İçeriği Hakkında Tebliğ'e ve Türkiye Muhasebe Standartları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan diğer yönetmelik, açıklama ve genelgelere uygun olarak ve hata ya da suistimal dolayısıyla önemlilik arz eden ölçüde yanlış bilgi içermeyecek şekilde hazırlanmasını ve sunulmasını sağlayacak bir iç kontrol sistemi oluşturulması, uygun muhasebe politikalarının seçilmesi ve uygulanmasından sorumludur.

Yetkili Denetim Kuruluşunun Sorumluluğuna İlişkin Açıklama:

Bağımsız denetimi yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, denetlenen finansal tablolar üzerinde görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankalarda Bağımsız Denetim Gerçekleştirecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik ve uluslararası denetim standartlarına uyumlu olarak gerçekleştirilmiştir. Finansal tabloların önemlilik arz edecek ölçüde bir hata içermediğine ilişkin makul güvence sağlayacak şekilde bağımsız denetim planlanmış ve gerçekleştirilmiştir. Bağımsız denetimde; finansal tablolarda yer alan tutarlar ve finansal tablo açıklama ve dipnotları hakkında denetim kanıtı toplamaya yönelik denetim teknikleri uygulanmış; bu teknikler istihdam ettiğimiz bağımsız denetçilerin inisiyatifine bırakılmış, ancak, duruma uygun denetim teknikleri, finansal tabloların hazırlanması ve sunumu sürecindeki iç kontrollerin etkinliği dikkate alınarak ve uygulanan muhasebe politikalarının uygunluğu değerlendirilerek belirlenmiştir. Ancak amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Aşağıda belirtilen bağımsız denetim görüşünün oluşturulması için yeterli ve uygun denetim kanıtı sağlanmıştır.

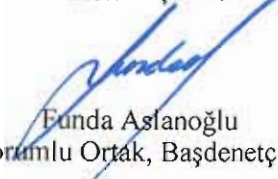


Bağımsız Denetçi Görüşü:

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, bütün önemli taraflarıyla, DD Konut Finansman Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla mali durumunu ve aynı tarihte sona eren döneme ait faaliyet sonuçları ile nakit akışlarını BDDK tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin olarak yayımlanan yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere (Not 2) uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul,
5 Mart 2012

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi


Funda Aslıanoğlu
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

AKTİF KALEMLER	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011			Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. NAKİT DEĞERLER	3		2	2			
II. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI K/Z'A YANSITILAN FV (Net)	4	433	9,439	9,872		812	812
2.1 Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar							
2.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan FV							
2.3 Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Varlıklar		433	9,439	9,872		812	812
III. BANKALAR	5	1,743	1,009	2,752	111,650	22	111,672
IV. TERS REPO İŞLEMLERİNDEN ALACAKLAR							
V. SATILMAYA HAZIR FİNANSAL VARLIKLAR (Net)							
VI. FİNANSMAN KREDİLERİ	6	282,658		282,658	188,115		188,115
6.1 Tüketici Kredileri		282,658		282,658	188,115		188,115
6.1.1 Kredi Kartları							
6.1.2 Taksitli Ticari Krediler							
6.1.3 Konut Kredileri		282,658		282,658	188,115		188,115
VII. TAKİPTEKİ ALACAKLAR	7	859		859	317		317
7.1 Takipteki Finansman kredileri		950		950	346		346
7.2 Özel karşılıklar (-)		(91)		(91)	(29)		(29)
VIII. RİSKTEN KORUNMA AMAÇLI TÜREV FİNANSAL VARLIKLAR							
8.1 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlılar							
8.2 Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlılar							
8.3 Yurtdışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlılar							
IX. VADEYE KADAR ELDE TUTULACAK YATIRIMLAR (Net)							
X. BAĞLI ORTAKLIKLAR (Net)							
XI. İŞTİRAKLER (Net)							
XII. İŞ ORTAKLIKLARI (Net)							
XIII. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	8	1,244		1,244	468		468
XIV. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	9	203		203	333		333
14.1 Şerefiye							
14.2 Diğer		203		203	333		333
XV. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	10	1,129		1,129	343		343
XVI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN VARLIKLAR (Net)							
16.1 Satış Amaçlı							
16.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin							
XVII. DİĞER AKTİFLER	11	529		529	981		981
AKTİF TOPLAMI		288,800	10,448	299,248	302,207	834	303,041

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

PASİF KALEMLER	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011			Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. ALIM SATIM AMAÇLI TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	12	1	3,574	3,575	-	1,871	1,871
II. ALINAN KREDİLER	13	97,317	89,422	186,739	130,825	55,192	186,017
III. FAKTORİNG BORÇLARI		-	-	-	-	-	-
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	14	50,619	-	50,619	50,394	-	50,394
4.1 Bonolar		-	-	-	-	-	-
4.2 Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.3 Tahviller		50,619	-	50,619	50,394	-	50,394
V. MUHTELİF BORÇLAR	15	92	3	95	93	13	106
VI. DİĞER YABANCI KAYNAKLAR	16	3,489	3	3,492	7,516	9	7,525
VII. RİSKTEN KORUNMA AMAÇLI TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
7.1 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlılar		-	-	-	-	-	-
7.2 Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlılar		-	-	-	-	-	-
7.3 Yurtdışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlılar		-	-	-	-	-	-
VIII. ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER	17	196	-	196	176	-	176
IX. BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	18	1,089	-	1,089	189	-	189
9.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
9.2 Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı		1,057	-	1,057	187	-	187
9.3 Diğer Karşılıklar		32	-	32	2	-	2
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		-	-	-	-	-	-
XI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)		-	-	-	-	-	-
11.1 Satış Amaçlı		-	-	-	-	-	-
11.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
XII. SERMAYE BENZERİ KREDİLER		-	-	-	-	-	-
XIII. ÖZKAYNAKLAR	19	53,443	-	53,443	56,763	-	56,763
13.1 Ödenmiş Sermaye		54,400	-	54,400	54,400	-	54,400
13.2 Sermaye Yedekleri		-	-	-	-	-	-
13.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
13.2.2 Hisse Senedi İptal Karları		-	-	-	-	-	-
13.2.3 Menkul Değerler Değerleme Farkları		-	-	-	-	-	-
13.2.4 Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Farkları		-	-	-	-	-	-
13.2.5 İştirakler, Bağlı Ort. ve Birlikte Kontrol Edilen Ort. Bedelsiz Hisse Senetleri		-	-	-	-	-	-
13.2.6 Riskten Korunma Değerleme Farkları (Etkin kısım)		-	-	-	-	-	-
13.2.7 Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıkların Birikmiş Değerleme Farkları		-	-	-	-	-	-
13.2.8 Diğer Sermaye Yedekleri		-	-	-	-	-	-
13.3 Kar Yedekleri		2,713	-	2,713	2,713	-	2,713
13.3.1 Yasal Yedekler		164	-	164	164	-	164
13.3.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
13.3.3 Olağanüstü Yedekler		2,549	-	2,549	2,549	-	2,549
13.3.4 Diğer Kar Yedekleri		-	-	-	-	-	-
13.4 Kar veya Zarar		(3,670)	-	(3,670)	(350)	-	(350)
13.4.1 Geçmiş Yıllar Kar veya Zararı		(350)	-	(350)	-	-	-
13.4.2 Dönem Net Kar veya Zararı		(3,320)	-	(3,320)	(350)	-	(350)
PASİF TOPLAMI		206,246	93,002	299,248	245,956	57,085	303,041

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA NAZIM HESAPLAR TABLOSU
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

NAZIM HESAP KALEMLERİ	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. RİSKİ ÜSTLENİLEN FAKTORİNG İŞLEMLERİ		-	-	-	-	-	-
II. RİSKİ ÜSTLENİLMEYEN FAKTORİNG İŞLEMLERİ		-	-	-	-	-	-
III. ALINAN TEMİNATLAR	25.1	459,978	60,141	520,119	272,591	53,099	325,690
IV. VERİLEN TEMİNATLAR		26	78	104	-	65	65
V. TAAHHÜTLER		-	-	-	-	-	-
5.1 Cayılamaz Taahhütler		-	-	-	-	-	-
5.2 Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
5.2.1 Kiralama Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
5.2.1.1 Finansal Kiralama Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
5.2.1.2 Faaliyet Kiralama Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
5.2.2 Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR	25.2 ve 25.3	204,163	258,367	462,530	61,573	48,516	110,089
6.1 Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Araçlar		-	-	-	-	-	-
6.1.1 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
6.1.2 Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
6.1.3 Yurtdışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
6.2 Alım Satım Amaçlı İşlemler		204,163	258,367	462,530	61,573	48,516	110,089
6.2.1 Vadeli Alım-Satım İşlemleri		64,929	132,814	197,743	16,573	33,056	49,629
6.2.2 Swap Alım Satım İşlemleri		139,234	125,553	264,787	45,000	15,460	60,460
6.2.3 Alım Satım Opsiyon İşlemleri		-	-	-	-	-	-
6.2.4 Futures Alım Satım İşlemleri		-	-	-	-	-	-
6.2.5 Diğer		-	-	-	-	-	-
VII. EMANET KIYMETLER		-	-	-	-	-	-
NAZIM HESAPLAR TOPLAMI		664,167	318,586	982,753	334,164	101,680	435,844

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
GELİR TABLOSU
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş 31 Aralık 2011	Geçmiş 31 Aralık 2010
I. ESAS FAALİYET GELİRLERİ		29,158	15,851
I.1 FİNANSMAN KREDİLERİNDEN GELİRLER		29,158	15,851
I.1.1 Finansman Kredilerinden Alınan Faizler		25,431	13,273
I.1.2 Finansman Kredilerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar		3,727	2,578
II. ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)	20	(14,294)	(10,520)
2.1 Personel Giderleri	20.1	(7,700)	(5,179)
2.2 Kademli Tahminatı Karşılığı Gideri		(49)	(36)
2.3 Araştırma Geliştirme Giderleri		-	-
2.4 Genel İşletme Giderleri	20.2	(6,545)	(5,305)
2.5 Diğer		-	-
III. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ		103,283	42,895
3.1 Bankalardan Alınan Faizler		5,066	10,439
3.2 Ters Repo İşlemlerinden Alınan Faizler		-	-
3.3 Menkul Değerlerden Alınan Faizler		-	-
3.3.1 Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklardan		-	-
3.3.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan FV		-	-
3.3.3 Satılmaya Hazır Finansal Varlıklardan		-	-
3.3.4 Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlardan		-	-
3.4 Temettü Gelirleri		-	-
3.5 Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı		20,498	1,713
3.5.1 Türev Finansal İşlemlerden		20,498	1,713
3.5.2 Diğer		-	-
3.6 Kambiyo İşlemleri Kârı		77,680	29,862
3.7 Diğer	21	39	881
IV. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)		(19,770)	(14,531)
4.1 Kullanılan Kredilere Verilen Faizler		(14,348)	(12,047)
4.2 Faktoring İşlemlerinden Borçlara Verilen Faizler		-	-
4.3 Finansal Kiralama Giderleri		-	-
4.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler	14	(4,961)	(2,306)
4.5 Diğer Faiz Giderleri		-	-
4.6 Verilen Ücret ve Komisyonlar		(461)	(178)
V. TAKİPTEKİ ALACAKLARA İLİŞKİN ÖZEL KARŞILIKLAR (-)		(87)	(29)
VI. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)		(102,396)	(34,079)
6.1 Menkul Değerler Değer Düşüş Gideri		-	-
6.1.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan FV Değer Düşme Gideri		-	-
6.1.2 Satılmaya Hazır Finansal Varlıklardan		-	-
6.1.3 Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlardan		-	-
6.2 Duran Varlıklar Değer Düşüş Giderleri		-	-
6.2.1 Maddi Duran Varlık Değer Düşüş Giderleri		-	-
6.2.2 Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar Değer Düşüş Giderleri		-	-
6.2.3 Şerefiye Değer Düşüş Gideri		-	-
6.2.4 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar Değer Düşüş Giderleri		-	-
6.2.5 İştirak, Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıklarından Değer Düşüş Giderleri		-	-
6.3 Türev Finansal İşlemlerden Zarar		(12,029)	(3,270)
6.4 Kambiyo İşlemleri Zararı		(90,206)	(30,809)
6.5 Diğer		(161)	-
VII. NET FAALİYET K/Z (I+...+VI)		(4,106)	(413)
VIII. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-
IX. NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI		-	-
X. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (VII+VIII+IX)		(4,106)	(413)
XI. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (*)	22	786	63
11.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
11.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (-)		-	-
11.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (+)		786	63
XII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (X+XI)		(3,320)	(350)
XIII. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER		-	-
13.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		-	-
13.2 Bağlı Ortaklık, İştirak ve İş Ortaklıklarından Satış Karları		-	-
13.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		-	-
XIV. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		-	-
14.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		-	-
14.2 Bağlı Ortaklık, İştirak ve İş Ortaklıklarından Satış Zararları		-	-
14.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		-	-
XV. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII-XIV)		-	-
XVI. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (*)		-	-
16.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
16.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-
16.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-
XVII. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XV+XVI)		-	-
XVIII. NET DÖNEM KARIZARARI (XII+XVII)		(3,320)	(350)
Hisse Başına Kar (Tüm TL olarak)	23	(61.03)	(6.43)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLARDA MUHASEBELEŞTİRİLEN GELİR GİDER KALEMLERİNE İLİŞKİN TABLO
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

ÖZKAYNAKLARDA MUHASEBELEŞTİRİLEN GELİR GİDER KALEMLERİ	Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş 31 Aralık 2011	Geçmiş 31 Aralık 2010
I. MENKUL DEĞER DEĞER ARTIŞ FONUNA SATILMAYA HAZIR FİNANSAL VARLIKLARDAN EKLENEN			
1.1 Satılmayan Hazır Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değerindeki Net Değişme		-	-
1.2 Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değerindeki Net Değişme (Knr-Zarara Transfer)		-	-
II. MADDİ DURAN VARLIKLAR YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞLARI			
III. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞLARI			
IV. YABANCI PARA İŞLEMLER İÇİN KUR ÇEVİRİM FARKLARI			
V. NAKİT AKIŞ RİSKİNDEN KORUNMA AMAÇLI TÜREV FİNANSAL VARLIKLARA İLİŞKİN KAR/ZARAR			
5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Karı/Zararı (Gerçeğe Uygun Değer Değişikliklerinin Etkin Kısım)		-	-
5.2 Yeniden Sınıflandırılan ve Gelir Tablosunda Gösterilen Kısım		-	-
VI. YURTDIŞINDAKİ NET YATIRIM RİSKİNDEN KORUNMA AMAÇLI TÜREV FİNANSAL VARLIKLARA İLİŞKİN KÂR/ZARAR			
6.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Karı/Zararı (Gerçeğe Uygun Değer Değişikliklerinin Etkin Kısım)		-	-
6.2 Yeniden Sınıflandırılan ve Gelir Tablosunda Gösterilen Kısım		-	-
VII. MUHASEBE POLİTİKASINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER İLE HATALARIN DÜZELTİLMESİNİN ETKİSİ			
VIII. TMS UYARINCA ÖZKAYNAKLARDA MUHASEBELEŞTİRİLEN DİĞER GELİR GİDER UNSURLARI			
IX. DEĞERLEME FARKLARINA AİT ERTELENMİŞ VERGİ			
X. DOĞRUDAN ÖZKAYNAK ALTINDA MUHASEBELEŞTİRİLEN NET GELİR/GİDER (I+II+...+IX)			
XI. DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		(3,320)	(350)
XII. DÖNEME İLİŞKİN MUHASEBELEŞTİRİLEN TOPLAM KAR/(ZARAR) (X+XI)		(3,320)	(350)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

	Özlemiş Sermaye Notlar Sermaye	Özlemiş Sermaye Enf. Düşürme Farkı	Hisse Senedi İhras Fiyatları	Hisse Senedi İhras Fiyatları	Yasal Yedek Aktörler	Sıra Yedekleri	Özlemiş Yedek Aktörleri	Diger Yedek Aktörleri	Dönem Net Kar/(Zarar)	Geçmiş Dönem Kar/(Zarar)	Mutlak Değer Değişimine Etki	Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık YTD	Ortalıklardan Beklenen Hisse Senetleri	Bakılan Kurumun Farkları	Sıra No/İhras/Değerlendirme Etkilerine İlişli	Toplam Özleşen
I. ÖZKAYNAK DEĞİŞİMLERİ (31-12-2011 - 31-12-2010)																
I. Dönem Net Kar		19	19		53			734	1.926							5.713
II. Dönem Net Kar			54.400		50			734	1.926							5.713
III. Yurt Dışı İşlemleri (1-1-11)		54.400														
Dönem İçinde Değişimler																
IV. İnterimden Kaynaklanan Arzı Azalış																
V. Riskten Kurumun İlerlemesinden Değişime Etkiler																
VI. Nakit Akışı Risklerinden Kurumun Değişime Etkileri																
VII. Yurt Dışı İşlemlerinden Kurumun Değişime Etkileri																
VIII. Mutlak Duran Varlıklar Yemeden Değişime Etkileri																
IX. İnterimden Kaynaklanan Kar ve Zararların Değişime Etkileri																
X. Kur Farkları																
XI. Varlıklardan Kaynaklanan Kur Farklarının Değişimi																
XII. Varlıklardan Kaynaklanan Kur Farklarının Değişimi																
XIII. Nakit Geçişiminden Sermaye Artırım																
XIV. Hisse Senedi İhrası																
XV. Özlemiş Sermaye Değerlemesindeki Değişimler																
XVI. Hisse Senedine Değişim Etkileri																
XVII. Sermaye Borçları																
XVIII. Dönem Net Kar veya Zarar																
XIX. Kar Dağılımı					111			1.815	(1.926)							(350)
(1-1) Değişime Etkileri																
(1-2) Yedeklere Aktarılan Tutarlar																
19.3 Diğer																
Dönem Net Kar			19		164			2.549	(350)							5.713
Geçmiş Dönem Net Kar					164			2.549	(350)							5.713
Dönem Net Kar (31-12-2011 - 31-12-2010)			19		164			2.549	(350)							5.713
Dönem İçinde Değişimler																
II. İnterimden Kaynaklanan Arzı Azalış																
III. Riskten Kurumun İlerlemesinden Değişime Etkiler																
3.1 Nakit Akışı Risklerinden Kurumun Değişime Etkileri																
3.2 Yurt Dışı İşlemlerinden Kurumun Değişime Etkileri																
IV. Mutlak Duran Varlıklar Yemeden Değişime Etkileri																
V. İnterimden Kaynaklanan Kar ve Zararların Değişime Etkileri																
VI. Kur Farkları																
VII. Varlıklardan Kaynaklanan Kur Farklarının Değişimi																
VIII. Varlıklardan Kaynaklanan Kur Farklarının Değişimi																
IX. Nakit Geçişiminden Sermaye Artırım																
X. Hisse Senedi İhrası																
XI. Özlemiş Sermaye Değerlemesindeki Değişimler																
XII. Hisse Senedine Değişim Etkileri																
XIII. Sermaye Borçları																
XIV. Dönem Net Kar veya Zarar																
XV. Kar Dağılımı																
XVI. Değişime Etkileri																
17.1 Değişime Etkileri																
17.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar																
17.3 Diğer																
Dönem Net Kar			19		164			2.549	(350)							5.713
Geçmiş Dönem Net Kar					164			2.549	(350)							5.713
Dönem Net Kar (31-12-2011 - 31-12-2010)			19		164			2.549	(350)							5.713

Bu tabloda yer alan bilgiler bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010
A. ESAS FAALİYETLERE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI			
1.1 Esas Faaliyet Konusu Aktif ve Pasiflerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı		5,953	641
1.1.1 Alınan Faizler		29,370	22,492
1.1.2 Kiralama Giderleri (Operasyonel)	20.2	(1,030)	(667)
1.1.3 Alınan Temettüleri		-	-
1.1.4 Alınan Ücret ve Komisyonlar		3,727	2,578
1.1.5 Elde Edilen Diğer Kazançlar		20,535	2,594
1.1.6 Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Takipteki Alacaklardan Tahsilatlar		-	-
1.1.7 Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler		(6,739)	(5,838)
1.1.8 Ödenen Vergiler		(721)	(723)
1.1.9 Diğer		(39,189)	(19,795)
1.2 Esas Faaliyet Konusu Aktif ve Pasiflerdeki Değişim		(112,789)	(78,306)
1.2.1 Finansman Kredilerindeki Net (Artış) Azalış		(93,599)	(83,885)
1.2.2 Diğer Aktiflerde Net (Artış) Azalış		(16,713)	(74)
1.2.3 Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)		-	-
1.2.4 Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)		-	-
1.2.5 Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)		(2,477)	5,653
I. Esas Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(106,836)	(77,665)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI			
2.1 İktisap Edilen Bağlı Ortaklık ve İştirakler ve İş Ortaklıkları		-	-
2.2 Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık ve İştirakler ve İş Ortaklıkları		-	-
2.3 Satın Alınan Menkuller ve Gayrimenkuller	8	(1,120)	(114)
2.4 Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	8	27	-
2.5 Elde Edilen Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		-	-
2.6 Elden Çıkarılan Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		-	-
2.7 Satın Alınan Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar		-	-
2.8 Satılan Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar		-	-
2.9 Diğer (Alın satım amaçlı finansal varlıklar)	9	(303)	-
II. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(1,396)	(114)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI			
3.1 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit		1,016,006	3,039,156
3.2 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı		(1,016,424)	(2,882,912)
3.3 İhraç Edilen Sermaye Araçları		-	-
3.4 Temettü Ödemeleri		-	-
3.5 Finansal Kiralamaya İlişkin Ödemeler		-	-
3.6 Diğer		-	-
III. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit		(418)	156,244
IV. Döviz Kurundaki Değişimin Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi		152	-
V. Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış/(Azalış)		(108,498)	78,465
VI. Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar		111,251	32,786
VII. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	2.2.19	2,753	111,251

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD KONUT FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP YILA AİT
KAR DAĞITIM TABLOSU
(Para Birimi: Bin Türk Lirası (TL))

KAR DAĞITIM TABLOSU	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010
I. DÖNEM KARININ DAĞITIMI			
1.1 DÖNEM KARI		(4,106)	(413)
1.2 ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)		786	63
1.2.1 Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)		-	-
1.2.2 Gelir Vergisi Kesintisi		-	-
1.2.3 Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler		786	63
A. NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)		(3,320)	(350)
1.3 GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)		-	-
1.4 BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		-	-
1.5 KURULUŞTA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)		-	-
B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI [(A)-(1.3+1.4+1.5)]			
1.6 ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)		-	-
1.6.1 Hisse Senedi Sahiplerine		-	-
1.6.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-	-
1.6.3 Katılma İntifa Senelerine		-	-
1.6.4 Kâra İştirakli Tahvillere		-	-
1.6.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-	-
1.7 PERSONELE TEMETTÜ (-)		-	-
1.8 YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)		-	-
1.9 ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)		-	-
1.9.1 Hisse Senedi Sahiplerine		-	-
1.9.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-	-
1.9.3 Katılma İntifa Senelerine		-	-
1.9.4 Kâra İştirakli Tahvillere		-	-
1.9.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-	-
1.10 İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		-	-
1.11 STATÜ YEDEKLERİ (-)		-	-
1.12 OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER		-	-
1.13 DİĞER YEDEKLER		-	-
1.14 ÖZEL FONLAR		-	-
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM			
2.1 DAĞITILAN YEDEKLER		-	-
2.2 İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)		-	-
2.3 ORTAKLARA PAY (-)		-	-
2.3.1 Hisse Senedi Sahiplerine		-	-
2.3.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-	-
2.3.3 Katılma İntifa Senelerine		-	-
2.3.4 Kâra İştirakli Tahvillere		-	-
2.3.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-	-
2.4 PERSONELE PAY (-)		-	-
2.5 YÖNETİM KURULUNA PAY (-)		-	-
III. HİSSE BAŞINA KAR			
3.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-	-
3.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-	-
3.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-	-
3.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-	-
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ			
4.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-	-
4.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-	-
4.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-	-
4.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-	-

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla
Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

DD Konut Finansman Anonim Şirketi ("Şirket"), 18 Nisan 2006 yılında "Gayrimenkul Geliştirme ve Pazarlama Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi" ticari ünvanıyla kurulmuştur. Şirket Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun ("BDDK") 27 Aralık 2007 tarih ve 2419 sayılı kararı ile 17 Ocak 2008 tarihinde tescil edilerek, DD Konut Finansman AŞ ünvanlı finansman şirketine dönüşmüştür. Şirket 28 Mayıs 2008 tarihinde BDDK'dan faaliyet izin belgesini alarak BDDK'nın "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyetleri Esasları Hakkında Yönetmeliği" çerçevesinde 9 Haziran 2008 tarihinde faaliyet göstermeye başlamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2011 itibarıyla 3 (31 Aralık 2010: 1) tane şubesi bulunmaktadır.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
	Pay oranı (%)	Pay oranı (%)
Deutsche Bank AG	49	49
Doğan Şirketler Grubu Holding AŞ	47	47
Diğer	4	4
Toplam	100	100

Şirket'in eğitim kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yüksek Lisans	14	13
Lisans	48	40
Diğer	6	2
Toplam	68	55

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Kuştepe Mahallesi Mecidiyeköy Yolu Caddesi, No: 12 Trump Towers 2. Kule 12. Kat
Şişli/İstanbul.

1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket'in amacı ve ana faaliyet konusu, 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve sair kanun ve mevzuatın ilgili hükümleri uyarınca her türlü mal ve hizmet alımının finansmanı ile konut edinme amacıyla tüketicilere kredi kullanırılması amacıyla ödünç para vermektir.

Şirket, ilgili mevzuat çerçevesinde ana işgal konusu ile ilgili olmak ve finansman şirketlerine ilişkin mevzuata uygun olmak kaydıyla her türlü mal, hizmet ve konut alımını kredilendirmek amacıyla:

-Her türlü mal, hizmet ve konut alımını kredilendirmek üzere ödünç para verebilir.

-Finansman gereksinimini karşılamak amacı ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde sermaye piyasası araçlarını ihraç edebilir.

-İlgili mevzuat hükümlerine göre yerli ve yabancı piyasalardan kısa, orta ve uzun vadeli krediler garantiler ve ödünç para alabilir. Bu piyasalardan sağlanacak ödünç paralara karşılık olmak üzere menkul ve gayrimenkul rehni verebilir, sair takyidatlar tesis edebilir.

-Çalışma konuları ile ilgili olarak menkul, gayrimenkul mal ve hakları iktisap edebilir, kira ile tutabilir, kiraya verebilir, satın alabilir ve satabilir; alacaklarının tasfiyesi amacı ile taşınır ve taşınmaz mallar iktisap edebilir; gerektiğinde satabilir ve bu işlemlerden dolayı borçlu veya alacaklı olabilir; açacağı tüketici kredilerine karşılık ticari işletme ve menkul rehni ile gayrimenkul ipotegi alabilir; şirket ipotek ve rehinlerini fekkedebilir, tapu dairelerinde gerekli işlemleri yapabilir; kanunun öngördüğü şekilde ilgili sicillerine tescil ettirebilir; gerektiğinde hibe, ifraz ve tevhid ile parselasyon için her türlü işlem ve tasarrufu yapabilir.

-Amaç ve konularına ulaşmak için her türlü ulaşım vasıtalarını satın alabilir, kira ile tutabilir, kiralayabilir, satabilir.

-Amaç ve konuları ile ilgili olarak ortaklıklar kurabilir, kurulmuş olan ortaklıklara katılabilir. Menkul kıymet portföy işletmeciliği ve aracılık faaliyeti teşkil etmemek kaydıyla, kendi hesabına ve kendi nakit yönetimini sağlamak amacı ile kamu borçlanma senetleri dahil menkul kıymet ve kıymetli evrak alabilir, bunlar üzerinde tasarrufta bulunabilir ve satabilir; rehin verebilir ve menkul kıymetleri rehin alabilir.

-Faaliyet konuları ile ilgili olarak lisans, ihtira beratı, telif ve patent hakları, ticaret ünvanı, alâmeti farika gibi gayri maddi haklar ve imtiyazlar iktisap edebilir, kullanabilir, devredebilir.

-İlgili mevzuat hükümlerine göre, Şirket konusunun gerektirdiği her türlü mali ve ticari işlemleri yapabilir ve yaptırabilir.

-Yukarıda yazılı işlerin temini için yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş veya kurulacak şirket ve kuruluşlarla ilgili mercilerden izin almak kaydıyla ortaklıklar tesis edebilir ve onlara iştirak edebilir ve icabında bunları tasfiye edebilir.

-Alımı kredilendirilen mallar ve hizmetler, kredilerin teminatları ve kredilendirilen malı veya hizmeti satın alan gerçek veya tüzel kişiler ile kredi borcunun geri ödenmesi ve benzer kredi unsurlarını koruma altına alacak her çeşit sigortayı kapsayacak şekilde işgal konusuna giren işler ile ilişkili olarak, sigorta sözleşmesi yapma ve prim tahsil etme yetkileri bulunmaksızın, sigorta acenteliği faaliyeti yürütebilir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki finansal tablolar, 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'nun 93. maddesi uyarınca 10 Ekim 2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik" uyarınca düzenlenen ve 17 Mayıs 2007 tarih ve 26525 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi ile Kamuya Açıklanacak Finansal Tabloların Biçim ve İçeriği Hakkında Tebliğ" ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından yürürlüğe konulan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS), Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara ve BDDK tarafından muhasebe ve raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere (tümü "Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmıştır.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("Kurum") kurulması Bakanlar Kurulu'na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, uygulanan muhasebe standartları'nda herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 5 Mart 2012 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.1.2 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in geçerli para birimi ve raporlama para birimi TL'dir.

2.1.3 Karşılaştırmalı bilgiler

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 6 – Finansman kredileri
- Not 10 – Ertelenmiş vergi varlığı/borcu
- Not 18 – Borç ve gider karşılıkları

2.1.5 31 Aralık 2011 Tarihi İtibarıyla Yeni ve Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. TMSK tarafından 27 Nisan 2010 tarih ve 27564 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TFRS 9 – Finansal Araçlar Standardı haricinde, bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 13 – *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*; farklı TFRS'lerdeki gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yönlendirmeleri bir arada sunumunu sağlayacak değişiklik. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.2.1 Netleştirme/Mahsup

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

2.2.2 Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri, iç verim oranı yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri yönetimin müşterilere verilen krediler ve avansların geri ödenemeyeceği kararına vardıkları andan itibaren iptal edilir ve o tarihe kadar kaydedilmiş olan reeskont tutarları iptal edilerek tahsilat gerçekleşene kadar gelir olarak kaydedilmez.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.3 Ücret ve komisyon gelir ve giderleri

Konut finansmanı işlemlerinden peşin olarak alınan ücret ve komisyon gelir ve giderleri ile diğer kredi kurum ve kuruluşlarına ödenen kredi ücret ve komisyon giderleri; ücret ve komisyonun niteliğine göre tahakkuk esasına göre veya, faizin bir parçası olduğu durumlarda, etkin faiz yöntemine dahil edilerek hesaplanmakta, sözleşmeler yoluyla sağlanan ya da üçüncü bir gerçek veya tüzel kişi için varlık alımı yoluyla sağlanan gelirler gerçekleştikleri dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

2.2.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek finansal tablolara 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 oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Kasa	50
Bilgisayar donanım	4
Mobilya ve mefruşat	5-10
Büro makineleri	5-10
Özel maliyetler	5-10

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilir ve ilgili maddi varlığın geri kalan ekonomik ömrü boyunca amortisman tabii tutulur. Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, diğer faaliyetlerden gelir ve karlar ve diğer faaliyetlerden gider ve zararlar hesaplarına dahil edilirler.

2.2.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.6 Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansman giderleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.2.7 Finansal araçlar

Finansal araçlar, nakit ve nakit benzerleri, finansman kredileri ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve orjinal vadesi üç aydan kısa olan mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Finansman Kredileri

Şirket tarafından müşterilere verilen finansman kredileri tüketici kredileri olarak sınıflandırılır ve iskonto edilmiş maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek kaydedilir.

Finansman kredileri ve diğer varlıkların tahsili mümkün olmayan ve/veya BDDK tarafından 20 Temmuz 2007 tarih ve 26588 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Alacakları İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ”de belirtilen kriterleri sağlayan kısımları takip hesaplarına aktarılır ve ayrılan özel karşılık tutarları düşüldükten sonraki kalan değerleri üzerinden finansal tablolarda yer alır. Ayrıca söz konusu Tebliğ’e uygun olarak, anapara, faiz veya her ikisinin tahsilinde gecikme olmayan veya doksan günden daha az gecikme olan alacaklardan doğması muhtemel ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararların karşılanması amacıyla genel karşılık ayrılır. Şüpheli hale gelen bir finansman kredisi ilgili tüm yasal prosedürlerin tamamlanması ve net zararın tespitinden sonra kayıtlardan çıkarılır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, ilk maliyet değerleri üzerinden işlem maliyetleri ile netleştirilmiş tutarları ile kayda alınır. Kayda alınmalarını izleyen dönemlerde, geri ödeme tutarlarının etkin faiz yöntemiyle hesaplanan bugünkü değerleriyle finansal tablolara yansıtılır ve ilk maliyet ile arasındaki farklar söz konusu borçların vadeleri süresince gelir tablosuna intikal ettirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması beklenen kayıpların olasılığı yüksek dahi olsa muhasebeleştirilmemektedir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.7 Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

2.2.8 Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar

“Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçmeye İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS 39”)” hükümleri uyarınca vadeli döviz alım-satım sözleşmeleri, swap, opsiyon ve futures işlemleri Şirket tarafından “Alım satım amaçlı” işlemler olarak sınıflandırılmaktadır. Türev işlemlerin ilk olarak kayda alınmasında elde etme maliyeti kullanılmakta ve bunlara ilişkin işlem maliyetleri elde etme maliyetine dahil edilmektedir. Ayrıca, türev işlemlerden doğan yükümlülük ve alacaklar sözleşme tutarları üzerinden nazım hesaplara kaydedilmektedir. Türev işlemler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde rayiç değer ile değerlendirilmekte ve rayiç değer pozitif veya negatif olmasına göre Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Varlıklar veya Türev Finansal Yükümlülükler hesaplarında bilanço içerisinde gösterilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu rayiç değerde meydana gelen farklar gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.2.9 Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile Türk Lirası’na (“TL”) çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmiştirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Amerikan Doları	1.8889	1.5460
Avro	2.4438	2.0491
İsviçre Frangı	2.0062	1.6438

2.2.10 Hisse başına kazanç/zarar

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, net dönem karının/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.11 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. “Raporlama Döneminden Sonraki Olaylara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS 10”) hükümleri uyarınca raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.12 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

“Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS 37”)”nda belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

2.2.13 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS 8”) uyarınca 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 gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.14 Kiralama İşlemleri

Finansal Kiralama

Finansal kiralama sözleşmesi altında, sahiplikle ilgili tüm risklerin ve faydaların kiracıya ait olduğu sabit kıymet transferleri, finansal kiralama işlemi olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler, bilançoda, kira sözleşmesinin başlangıcındaki minimum kira ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş değeri ile finansal kiralamaya konu malın makul değerinden düşük olanından birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Finansal kiralamadan doğan borçlar, anaparanın ödenmesiyle azalırken, faiz ödemeleri gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.15 İlişkili Taraflar

“İlişkili Tarafların Açıklamalarına İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS 24”); 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 kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. Şirket yönetimi, yönetim ve denetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarında oluşmaktadır. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.2.16 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Kurumlar Vergisi

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

“Gelir Vergilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS 12”)” uyarınca ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

2.2.17 Çalışanlara sağlanan faydalar

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. Söz konusu ödeme tutarları raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı tavanı, Türkiye Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı tarafından ilgili dönem için 2,731 tam TL (31 Aralık 2010: 2,517 tam TL) olarak belirlenmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.17 Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları için, istatistiksel metotla “Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı”na (“TMS 19”) uygun olarak kıdem tazminatı karşılığı hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net İskonto Oranı	%3.71	%4.66
Faiz Oranı	%8.90	%10.00
Beklenen Maaş/Limit Artış Oranı	%5.00	%5.1
Tahmin Edilen Kıdem Tazminatına Hak Kazanma Oranı	%92	%93

Beklenen maaş / limit artış oranı Devlet tarafından hedeflenen yıllık enflasyon oranlarına göre belirlenmiştir.

Emeklilik planları

Şirket'in çalışanlarına sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

Kısa vadeli çalışan hakları

Şirket, çalışanlarının bir hesap dönemi boyunca aldığı hizmetler karşılığında ödenmesi beklenen yükümlülükler için TMS 19 uyarınca iskonto edilmemiş karşılık muhasebeleştirilmiştir.

2.2.18 Bölümlere Göre Raporlama

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.2.19 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, nakit akış tablosuna baz olan nakit ve nakde eşdeğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bankalar (vadesi 3 aydan kısa)	2,752	111,672
Nakit	2	-
Reeskontlar	(1)	(421)
	2,753	111,251

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

3 NAKİT DEĞERLER

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 2 TL tutarında nakit değeri bulunmaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR / ZARARA YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR, NET

Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Varlıklar

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmekte olup pozitif gerçeğe uygun değerlendirme farkları alım satım amaçlı türev finansal varlıklar hesabında, negatif gerçeğe uygun değerlendirme farkları ise alım satım amaçlı türev finansal yükümlülükler hesabında gösterilmektedir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, alım satım amaçlı türev finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli döviz alım satım işlemleri	71	-	-	579
Swap faiz alım satım işlemleri	362	9,439	-	233
Toplam	433	9,439	-	812

5 BANKALAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, bankalar tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Banka mevduatı				
-Vadesiz mevduat	81	62	129	22
-Vadeli mevduat	1,662	947	111,521	-
Toplam	1,743	1,009	111,650	22

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in mevduatları üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, vadeli mevduat TL olup, faiz oranları %4.5-%11.50 aralığında olup vadeleri 1 gün ile 3 gün arasında değişmektedir. (31 Aralık 2010 için TL faizi %6-%9.40 aralığında olup vadeleri 3 gün ile 3 ay arasında değişmektedir).

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

6 FİNANSMAN KREDİLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla finansman kredileri konut finansman kredilerinden oluşmaktadır ve aşağıdaki gibidir:

	TP	YP	Faiz Oranı Aralığı	Vade
31 Aralık 2011				
Konut finansman kredileri-TP	260,441	-	%5.28– %23.73	2012 – 2026
Konut finansman kredileri-DEK	22,217	-	%6.68– %12.28	2012 - 2024
	282,658	-		
31 Aralık 2010				
Konut finansman kredileri-TP	164,728	-	%8.40– %21.48	2011 – 2025
Konut finansman kredileri-DEK	23,387	-	%6.48– %11.64	2011 - 2024
	188,115	-		

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 22,217 TL (31 Aralık 2010: 23,387 TL) tutarında dövize endekli finansman kredisi bulunmaktadır.

Konut projelerinden konut alan müşterilere Şirket tarafından kullanılan kredilere karşılık, konutu yapan inşaat şirketinin, projenin bittiği tarihte krediye konu konut üzerine ipotek tesis edilmek üzere garantörlüğü alınmıştır. Kullanılan krediler için toplam 272,690 TL (31 Aralık 2010:160,562 TL) tutarında ipotek tesis edilmiştir. Alınan teminatların detayı 25.1 numaralı notta sunulmuştur.

7 TAKİPTEKİ ALACAKLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in takipteki finansman kredilerinin ve karşılıklarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Takipteki finansman kredileri	950	346
Özel karşılıklar	(91)	(29)
Takipteki alacaklar, net	859	317

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla takipteki alacaklara ilişkin 1,038 TL(31 Aralık 2010: 569 TL) tutarında ipotek teminatı bulunmaktadır.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

7 TAKİPTEKİ ALACAKLAR (devamı)

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, takipteki finansman kredilerinin gecikme süreleri ve özel karşılıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Toplam takipteki finansman kredileri	Ayrılmış karşılık	Toplam takipteki finansman kredileri	Ayrılmış karşılık
90-180 gün aralığında	748	40	189	9
180 gün-1 yıl aralığında	-	-	157	20
1 yıl ve üzeri	202	51	-	-
Toplam	950	91	346	29

Özel karşılıkların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak bakiyesi	29	-
Dönem içinde ayrılan karşılık tutarı	87	29
Dönem içinde çözülen karşılıklar/tahsilatlar	(25)	-
Dönem sonu bakiyesi	91	29

8 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011	Kasa	Mobilya ve mefruşat	Büro makinaları	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet					
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2011	4	159	205	793	1,161
Girişler	-	151	174	795	1,120
Çıkışlar	-	-	(27)	-	(27)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2011	4	310	352	1,588	2,254
Birikmiş amortisman					
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2011	-	107	134	452	693
Cari dönem amortismanı	-	52	58	231	341
Çıkışlar	-	-	(24)	-	(24)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2011	-	159	168	683	1,010
Net defter değeri	4	151	184	905	1,244

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

8 **MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

31 Aralık 2010	Kasa	Mobilya ve mefruşat	Büro makineleri	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet					
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	4	153	168	777	1,102
Girişler	-	6	37	16	59
Çıkışlar	-	-	-	-	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010	4	159	205	793	1,161
Birikmiş amortisman					
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	-	76	88	296	460
Cari dönem amortismanı	-	31	46	156	233
Çıkışlar	-	-	-	-	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010	-	107	134	452	693
Net defter değeri	4	52	71	341	468

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek veya rehin bulunmamaktadır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 3,034 TL (31 Aralık 2010: 2,072 TL)'dir.

9 **MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2011	Gayrimaddi haklar	Toplam
Maliyet değeri		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	1,348	1,348
Girişler	173	173
Çıkışlar	-	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2011	1,521	1,521
Birikmiş itfa payı		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2011	1,015	1,015
Cari dönem itfa gideri	303	303
Çıkışlar	-	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2011	1,318	1,318
Net defter değeri	203	203

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

31 Aralık 2010	Gayrimaddi haklar	Toplam
Maliyet değeri		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	1,293	1,293
Girişler	55	55
Çıkışlar	-	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010	1,348	1,348
Birikmiş itfa payı		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2010	660	660
Cari dönem itfa gideri	355	355
Çıkışlar	-	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2010	1,015	1,015
Net defter değeri	333	333

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

10 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI/BORCU

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve borçlarını oluşturan geçici farkların yer aldığı kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
	Varlık		Borç		Net	
Maddi ve maddi olmayan duran varlık amortismanlarının vergi kanunları ile yöntem farkları	-	-	(30)	(37)	(30)	(37)
Türev finansal varlıklar değerlendirme farkı	715	374	(1,974)	(162)	(1,259)	212
Şüpheli alacak karşılığı	18	-	-	-	18	-
Çalışan hakları yükümlülüğü karşılıkları	211	37	-	-	211	37
Verilen krediler değerlendirme farkı	4	-	-	-	4	-
Alınan krediler değerlendirme farkı	-	-	(17)	(13)	(17)	(13)
İhraç edilen menkul kıymetler değerlendirme farkı	-	-	(8)	(6)	(8)	(6)
Peşin ödenen kredi komisyonunun vergi etkisi	-	-	(8)	(41)	(8)	(41)
Peşin ödenen tahvil giderlerinin vergi etkisi	-	-	(70)	(119)	(70)	(119)
Kullandırılan kredilerden peşin tahsil edilen komisyonların vergi etkisi	43	41	-	-	43	41
İndirilebilir geçmiş yıl zararı	269	-	-	-	269	-
Dönem mali zararı (*)	1,976	269	-	-	1,976	269
Toplam	3,236	721	(2,107)	(378)	1,129	343

(*) Söz konusu mali zararlar 31 Aralık 2016 tarihine kadar kurum kazancından indirilebilecektir.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

11 DİĞER AKTİFLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer aktifleri aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Peşin ödenen vergiler (*)	477	-	723	-
Peşin ödenen giderler	4	-	219	-
Diğer	48	-	39	-
Toplam	529	-	981	-

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla peşin ödenen vergilerin 96 TL'si tevkif edilen vergiden (31 Aralık 2010: 340 TL'si peşin ödenen kurumlar vergisinden) ve 381 TL'si (31 Aralık 2010: 383 TL) indirilecek KDV'den oluşmaktadır.

12 ALIM SATIM AMAÇLI TÜREV FİNANSAL BORÇLAR

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmekte olup negatif gerçeğe uygun değerlendirme farkları alım satım amaçlı türev finansal borçlar hesabında gösterilmektedir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, alım satım amaçlı türev finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli döviz alım satım işlemleri	-	3,390	-	370
Swap faiz alım satım işlemleri (*)	1	184	-	1,501
Toplam	1	3,574	-	1,871

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in yapmış olduğu swap faiz alım-satım sözleşmelerinin vadeleri Mayıs 2013 ile Ekim 2014 ve swap para alım-satım sözleşmesinin vadeleri Nisan 2013 ile 2016 arasındadır.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

13 ALINAN KREDİLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla alınan kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Alınan Krediler				
Uzun vadeli banka kredileri	17,628	11,634	46,185	55,192
Kısa vadeli banka kredileri	79,689	77,788	84,640	-
Toplam	97,317	89,422	130,825	55,192

	31 Aralık 2011				31 Aralık 2010			
	Orijinal Tutar	Faiz Oranı (%)*	TL karşılığı 1 Yıla kadar	1 Yıl ve Üzeri	Orijinal tutar	Faiz Oranı (%)*	TL karşılığı 1 Yıla kadar	1 Yıl ve üzeri
TL	95,563	9.20-14.0- TL libor+2.15- 2.75%	79,689	17,628	130,825	7.00-14.8- TL libor+1.5%	84,640	46,185
ABD Doları (Bin)	17,500	4.15-6.30	33,189	-	18,500	2.80-4.35	-	28,756
Avro (Bin)	20,000	6.07-7.00- Euribor+4.5	38,093	11,634	12,700	3.40- 3.65	-	26,436
CHF (Bin)	3,200	4.2	6,506	-				
Toplam			157,477	29,262			84,640	101,377

* Bu oranlar 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla açık olan değişken ve sabit faizli alınan kredilerin faiz oran aralığını ifade etmektedir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihi itibarıyla alınan kredilerin tamamı teminatsızdır.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

14 İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, ihraç edilen menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İhraç edilen menkul kıymetler - kısa vadeli	4,750	4,748
Uzun vadeli tahvilin kısa vadeli kupon ödemesi	4,750	4,748
İhraç edilen menkul kıymetler - uzun vadeli	45,869	45,646
Tahvil	45,869	45,646
	50,619	50,394

Şirket, 21 Temmuz 2010 tarihinde 50,000 TL tutarında, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir sabit faizli kupon ödemeli tahvil ihraç etmiştir. Söz konusu tahvile ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

2011						
	Para birimi	Vade	Faiz türü	Faiz oranı(*)	Orijinal tutar	Kayıtlı Değer (TL)
TRSDDKF71311	TL	2013	Sabit	%9.92	50,619	50,619
						50,619

(*) Yıllık nominal faiz oranıdır.

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda ihraç edilen tahvile ilgili olarak 4,961 TL tutarında faiz gideri bulunmaktadır (31 Aralık 2010: 2,306 TL). İhraç edilen menkul kıymetlerle ilgili herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

15 MUHTELİF BORÇLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla muhtelif borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Satıcılara Borçlar	61	3	93	13
Diğer	31	-	-	-
Toplam	92	3	93	13

16 DİĞER YABANCI KAYNAKLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla diğer yabancı kaynaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Ödenecek havaleler	3,067	-	7,180	-
Ödenecek çekler	-	-	-	-
Peşin tahsil edilen faiz, ücret ve komisyonlar	214	-	203	-
Diğer	208	3	133	9
Toplam	3,489	3	7,516	9

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

17 ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla ödenecek vergi ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Ödenecek gelir vergisi	103	-	98	-
Ödenecek primler	82	-	69	-
Ödenecek damga vergisi	4	-	4	-
Ödenecek KDV	7	-	5	-
Toplam	196	-	176	-

18 BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI

18.1 Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Personel ikramiye karşılığı– Kısa vadeli	825	-	-	-
Kullanılmayan izin karşılığı – Kısa vadeli	149	-	136	-
Kıdem tazminatı karşılığı – Uzun vadeli	83	-	51	-
Toplam	1,057	-	187	-

Kıdem tazminatı karşılığının cari dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı	51	22
Hizmet maliyeti	22	20
Faiz maliyeti	2	34
Aktüeryal fark	25	(18)
Dönem içinde ödenen	(17)	(7)
Dönem sonu	83	51

Şirket aktüeryal kayıp veya kazançları dönem kar zararında muhasebeleşirmektedir.

Kullanılmayan izin karşılığı

Türkiye’de geçerli iş kanununa göre Şirket, iş sözleşmesinin, herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Kullanılmamış izin karşılığının cari dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı	136	88
Dönem içindeki artış	13	56
Dönem içinde ödenen/kullanılan	-	(8)
Dönem sonu	149	136

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

18.2 Diğer Karşılıklar

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 32 TL tutarındaki diğer karşılıkların tamamı faturası gelmemiş çeşitli gider karşılıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 2 TL genel kredi karşılığından oluşmaktadır).

19 ÖZKAYNAKLAR

19.1 Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Deutsche Bank AG	49	26,656	49	26,656
Doğan Şirketler Grubu Holding AŞ	47	25,568	47	25,568
Diğer	4	2,176	4	2,176
Toplam	100	54,400	100	54,400

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 54,400 TL'dir. Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1,000 tam TL nominal değerinde 54.400 (31 Aralık 2010: 54.400) adet hisseden meydana gelmektedir.

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır.

19.2 Kar yedekleri

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.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in kar yedekleri 2,713 TL tutarında birinci tertip yasal yedeklerden ve olağanüstü yedeklerden oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 2,713 TL).

19.3 Geçmiş Yıl Karları / Zararları

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 350 TL geçmiş yıllar zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

20 ESAS FAALİYET GİDERLERİ

20.1 Personel Giderleri

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda personel giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Maaş ve ücretler	4,581	3,804
İkramiye karşılığındaki artış	825	-
İkramiye giderleri	661	141
Sosyal güvenlik primleri işveren payı	520	385
Sağlık giderleri	235	133
Yemek ve servis giderleri	230	183
Kullanılmayan izin karşılığındaki artış	55	56
Diğer	593	477
Toplam	7,700	5,179

20.2 Genel İşletme Giderleri

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda genel işletme giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira giderleri	1,030	667
Bilgisayar kullanım giderleri	980	900
Vergi, resim, harç giderleri (*)	698	1,095
Reklam giderleri	663	449
Amortisman giderleri ve itfa payları	644	588
Ekspertiz giderleri	632	286
Bina katılım giderleri	357	230
Avukatlık giderleri	285	142
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	280	114
Haberleşme giderleri	231	178
Araç kiralama giderleri	211	174
Ajans komisyon giderleri	129	108
Benzin giderleri	65	76
Diğer	340	298
Toplam	6,545	5,305

(*) 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 698 TL olan vergi, resim, harç giderlerinin 517 TL'si banka ve sigorta muameleleri vergisidir (31 Aralık 2010:1,095 TL vergi resim harç giderlerinin 632 TL'si 4 Şubat 2010 tarihinde Türkiye'de yerleşik bir banka ile imzalanan alacak temlik sözleşmesi sonucu devredilen 34,142 TL tutarındaki finansman kredi alacaklarının devri sırasında oluşan noter harcı ve damga vergisi giderlerinden oluşmaktadır).

21 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alacak devrinden kaynaklanan kar (*)	-	793
Diğer	39	88
Toplam	39	881

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

21 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ (devamı)

(*) Şirket, 1 Şubat 2010 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 4 Şubat 2010 tarihinde Türkiye’de yerleşik bir banka ile alacak temlik sözleşmesi imzalamıştır. Bu sözleşme uyarınca Şirket, 5 Şubat 2010 tarihinde 35,142 TL tutarındaki finansman kredi alacaklarını 35,935 TL karşılığında devretmiştir. Söz konusu alacaklara ait olan teminatların toplam tutarı 64,910 TL’dir. Bu devir işleminden kaynaklanan 793 TL tutarındaki kar diğer faaliyet gelirleri altına kaydedilmiştir. Ayrıca, bu alacaklarla ilgili olarak 406 TL peşin tahsil edilmiş komisyon, gelir tablosunda finansman kredilerinden alınan ücret ve komisyon gelirleri altına kaydedilmiştir.

22 VERGİLER

Kurum kazançları %20 oranında kurumlar vergisine tabidir.

Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13’ncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ”de uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, hizmet veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

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

Türkiye’de vergi konusunda yetkili makamlar ile nihai mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri ilgili oldukları yılı takip eden dördüncü ayın on beşinci günü akşamına kadar vergi dairelerine teslim edilir. Ancak, vergi incelemesine yetkili makamlar geriye dönük olarak beş yıllık muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve/veya vergi ile ilgili görüşlerini değiştirebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler.

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>% Oran</u>	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>% Oran</u>
Vergi öncesi zarar	(4,106)		(413)	
Yasal vergi oranı		20		20
Yasal oranla hesaplanan kurumlar vergisi	821	(20)	83	(20)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(35)	0.9	(20)	4.85
Vergi geliri	786	19.14	63	(15.5)

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

22 VERGİLER (devamı)

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir tablosundaki vergi kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ertelenmiş vergi geliri	786	63
Toplam vergi geliri	786	63

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla kurumlar vergisi karşılığı ile ödenen kurumlar vergisi netleştirildikten sonra kalan tutar ödenecek vergi ve yükümlülükler veya peşin ödenen vergiler hesabına kaydedilmektedir.

Dönemler içerisindeki ödenen kurumlar vergisi hesabının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Peşin ödenen kurumlar vergisi(*)	(96)	(340)
Ödenecek kurumlar vergisi/(Peşin ödenen vergiler)	(96)	(340)

(*) Peşin ödenen vergiler diğer aktifler içerisinde yer almaktadır (Not 11).

23 HİSSE BAŞINA KAR/(ZARAR)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar/(zarar), net dönem karının/(zararının), Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net dönem karı/(zararı)	(3.320)	(350)
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	54.400	54.400
Hisse başına kar/(zarar) (Tam TL olarak)	(61.03)	(6.43)

24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıllarda Şirket'in ilişkili taraflarla olan işlemleri ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla işlemler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Reklam ve ilan giderleri:		
MedyaNet İletişim Reklam Pazarlama ve Turizm AŞ	3	73
Doğan Gazetecilik AŞ	-	11
Hürriyet Gazetecilik ve Matbaa AŞ	11	26
Sahibinden Bilgi Teknolojileri AŞ	-	7
Vatan Bağımsız Gazeteciler AŞ	-	7
E Tüketici Danışma AŞ	10	2
Doğan Burda Dergi	9	-
Dışarıdan sağlanan personel gideri:		
Birpa Birleşik Medya Pazarlama AŞ	1	111
Benzin gideri:		
Diğer	-	4
Toplam	34	241

G.A.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bankalar-Deutsche Bank İstanbul	-	934
Swap faiz alım satım Deutsche Bank AG London	145,553	15,460
Vadeli döviz alım satım Deutschebank AG London	3,523	-
Toplam	149,076	16,394

İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Muhtelif borçlar	2	12
Swap alım-satım işlemleri-Deutschebank AG	--	15,000
Swap alım-satım işlemleri-Deutschebank AG London	129,234	-
Vadeli döviz alım-satım işlemleri-Deutschebank AG London	3,604	-
Toplam	132,840	15,012

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1,908 TL (31 Aralık 2010: 1,480 TL)'dir. Bu tutar ücret ve primlerden oluşmaktadır.

25 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

25.1 Alınan Teminatlar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansman işlemlerinden alacaklarına karşılık aldığı teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Gayrimenkul ipotekleri	249,491	22,259	137,209	23,353
Kefaletler (Garantörlükler)	210,487	37,882	135,382	29,746
	459,978	60,141	272,591	53,099

25.2 Vadeli Döviz Alım-Satım İşlemleri

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, vadeli döviz alım-satım işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli döviz alım işlemleri	60,523	36,719	-	24,758
Vadeli döviz satım işlemleri	4,406	96,095	16,573	8,298
	64,929	132,814	16,573	33,056

25 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

25.3 Swap Alım-Satım İşlemleri

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, swap alım-satım işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	TP	YP	TP	YP
Swap alım işlemleri	109,234	125,553	30,000	15,460
Swap satım işlemleri	30,000	-	15,000	-
	139,234	125,553	45,000	15,460

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in yapmış olduğu swap faiz alım-satım sözleşmelerinin vadeleri Mayıs 2013 ile Ekim 2014 ve swap para alım-satım sözleşmesinin vadeleri Nisan 2013 ile 2016 arasındadır.

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

26.1 Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi Riski
- Likidite Riski
- Piyasa Riski

Bu not Şirket'in yukarıda bahsedilen risklere maruz kalması durumunda, Şirket'in bu risklerin yönetimindeki hedefleri, politikaları ve süreçleri hakkında bilgi vermek amaçlı sunulmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetimi çerçevesinin kurulmasından ve gözetiminden genel olarak sorumluluk sahibidir.

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in maruz kalabileceği riskleri belirlemek ve maruz kalabileceği riskleri analiz etmek için oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikalarının amacı Şirket'in riskleri için uygun risk limit kontrolleri oluşturmak, riskleri izlemek ve limitlere bağlı kalmaktır. Şirket çeşitli eğitim ve yönetim standartları ve süreçleri yoluyla, disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı yaratarak, tüm çalışanların rollerini ve sorumluluklarını anlamasına yardımcı olmaktadır.

26.1.1 Kredi Riski

Şirket finansman işlemlerinden dolayı kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in Kredi Risk Yönetimi departmanı kredi riskinin yönetiminden sorumludur. Şirket kredi politikası gereği kullandığı krediler için belirli miktarda teminat talep etmektedir. Kredi risk yönetiminde kredi tahsis öncesi ve sonrasına yönelik değerlendirme ve takip modülleri geliştirilmiş olup, kredi riski sürekli olarak takip edilmektedir. Kredi tahsis kriterlerini taşımayan müşteriler ile kredi ilişkisi başlatılmamaktadır. Talep edilen tüm kredi teklifleri kredi komitesi onay yetkileri çerçevesinde değerlendirilmektedir. İlgili kredi komitesi kendi onay yetki alanına giren tutardaki kredi talepleri için başvuruları toplamakta, değerlendirmekte ve sonuçlandırmaktadır. Kredi başvuruları değerlendirilirken uluslararası bir uzman kuruluşun mortgage kredilerine uyarlanmış başvuru ve skorlama modülü kullanılmakta olup; sözkonusu modül Kredi Kayıt Bürosu, TCMB ve Kimlik Paylaşım Sistemi veri tabanları ile entegre çalışmaktadır. Öte yandan, kredi kararı kredi fiyatlamasını da içermekte olup; bunun için uluslararası bir danışmanlık firması ile birlikte geliştirilen risk bazlı fiyatlama modülü kullanılmaktadır. Ayrıca, yukarıda belirtilen veri havuzları kullanılmak suretiyle, tahsis edilmiş kredilerin izlenmesine yönelik olarak da erken uyarı fonksiyonu yerine getirilmektedir. Kredi portföyünün gelişimine ve kalitesine yönelik olarak günlük raporlar hazırlanmakta ve sözkonusu raporlar aylık olarak yapılan risk komitesi toplantılarında ayrıca değerlendirilmektedir.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tanımlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.1 Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları (devamı)

26.1.1 Kredi Riski(devamı)

Şirket'in maksimum kredi riski her finansal varlığın bilançoda gösterilen kayıtlı değeri kadardır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in 950 TL tutarında sorunlu kredisi bulunmaktadır ve bu kredi için finansal tablolarda 91 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2010: sırasıyla 346 TL ve 29 TL).

26.1.2 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması sırasında ortaya çıkmaktadır. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır. Şirket bankalar aracılığıyla fonlama ihtiyacını karşılamaktadır. Şirket hedeflerine ulaşmak için gerekli olan fon kaynaklarındaki değişimleri belirlemek ve seyrini izlemek suretiyle sürekli olarak likidite riskini değerlendirmektedir.

26.1.3 Piyasa riski

Tüm alım satım amaçlı finansal araçlar piyasa riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu risk, pazardaki fiyat değişimlerinin finansal varlığın değerini düşürmesi riski şeklinde ifade edilebilir. Bütün alım satım amaçlı finansal araçlar makul değerle kaydedilir ve piyasadaki fiyat değişimleri Şirket'in kar/zararını etkilemektedir.

Şirket piyasa riskini, Şirket üst yönetiminin belirlediği limitlerde, türev araçlar alıp satarak ve risk önleyici pozisyonlar alarak yönetmektedir.

(i) Döviz kuru riski

Şirket, yabancı para birimleri ile gerçekleştirdiği işlemlerden (kredi finansman faaliyetleri ve banka kredileri gibi) dolayı yabancı para riski taşımaktadır. Şirket'in finansal tabloları TL bazında hazırlandığından dolayı, söz konusu finansal tablolar yabancı para birimlerinin TL karşısında dalgalanmasından etkilenmektedir. Şirket yabancı para riskinden korunmak amacıyla türev işlemleri yapmaktadır.

(ii) Faiz oranı riski

Şirket'in faaliyetleri, faizli varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca Şirket, Libor ve Euribor oranları gibi değişken faiz oranları içeren borçları ve bunların yeniden fiyatlandırılması nedeniyle de faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetim faaliyetleri, net faiz gelirini piyasa faiz oranları dikkate alınarak en iyi duruma getirmeyi hedeflemektedir.

Varlıkların, yükümlülüklerin ve bilanço dışı kalemlerin faize duyarlılığı haftalık olarak aktif-pasif komitesi toplantılarında ve aylık olarak risk komitesi toplantılarında piyasadaki gelişmelerin de dikkate alınmasıyla değerlendirilmektedir.

Şirket'in maruz kaldığı faiz oranı riskinin ölçülmesinde, standart metot, riske maruz değer (RMD-Riske Maruz Değer) ve aktif-pasif risk ölçüm modülleri kullanılmaktadır. Aktif-pasif risk ölçümü için kullanılan modül ile günlük olarak duyarlılık analizleri, durasyon ve gap analizleri, net döviz pozisyonu/öz kaynak değeri hesaplanmaktadır. Günlük bazda yapılan RMD hesaplamaları ile de, Şirket'in portföyünde yer alan YP ve TL cinsinden finansal varlıkları ile bilanço dışı pozisyonların faiz oranı riski ölçülmektedir. Söz konusu hesaplamalar, senaryo analizleri ve stres testleri ile desteklenmektedir.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.2 Risk Yönetimi Açıklamaları

26.2.1 Kredi riski

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bankalar	2,752	111,672
Finansman kredileri	282,658	188,115
Takipteki alacaklar, net	859	317
Toplam	286,269	300,104

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak karşılık ayrılmamış kredilerinin detayı aşağıdaki gibi olup yeniden yapılandırılan kredisi bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	236	121
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	349	138
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	3
	585	262
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	585	262
Toplam	585	262

Şirket tarafından finansman kredilerinin risk derecelendirmesi aşağıdaki gibidir:

Kredi riski	31 Aralık 2011	%	31 Aralık 2010	%
Düşük	282,658	100%	188,115	100%
Orta	-	-	-	-
Yüksek	-	-	-	-
Toplam krediler	282,658		188,115	

DD Konut Finansman Anonim Şirketi

31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para Birimi -- Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.2 Risk Yönetimi Açıklamaları

26.2.2 Likidite riski

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla parasal varlık ve borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2011						
	1 aya kadar	1-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Toplam
Varlıklar						
Bankalar	2,752	-	-	-	-	2,752
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	71	-	-	9,801	-	9,872
Finansman kredileri	4,154	6,398	31,381	143,619	97,106	282,658
Diğer aktifler	148	-	-	-	381	529
Toplam	7,125	6,398	31,381	153,420	97,487	295,811
Yükümlülükler						
Alınan krediler	60,334	13,230	83,913	29,262	-	186,739
İhraç edilen menkul kıymetler	1,234	-	3,516	45,869	-	50,619
Alım satım amaçlı türev finansal yükümlülükler	3,390	-	-	185	-	3,575
Muhtelif borçlar	95	-	-	-	-	95
Diğer yabancı kaynaklar ve yükümlülükler	3,492	-	-	-	-	3,492
Toplam	68,545	13,230	87,429	75,316	-	244,520
Likidite (açığı)/fazlası	(61,420)	(6,832)	(56,048)	78,104	97,487	51,291

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.2 Risk Yönetimi Açıklamaları (devamı)

26.2.2 Likidite riski

	31 Aralık 2010					
	1 aya kadar	1-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Toplam
Varlıklar						
Bankalar	79,366	32,306	-	-	-	111,672
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	1	414	164	233	-	812
Finansman kredileri	-	-	1,863	73,929	112,323	188,115
Diğer aktifler	598	-	-	-	383	981
Toplam	79,965	32,720	2,027	74,162	112,706	301,580
Yükümlülükler						
Alınan krediler	76,494	11,343	76,686	21,494	-	186,017
İhraç edilen menkul kıymetler	1,233	-	3,515	45,646	-	50,394
Alım satım amaçlı türev finansal yükümlülükler	370	-	-	1,501	-	1,871
Muhtelif borçlar	106	-	-	-	-	106
Diğer yabancı kaynaklar ve yükümlülükler	7,525	176	-	-	-	7,701
Toplam	85,728	11,519	80,201	68,641	-	246,089
Likidite (açığı)/fazlası	(5,763)	21,201	(78,174)	5,521	112,706	55,491

Sözleşmeye dayalı finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Defter değeri	Brüt nominal çıkış	Vadesiz	1 aya kadar	1-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıl ve üzeri
Alınan Krediler	186,739	194,691	-	60,739	43,323	56,787	33,842	-
İhraç edilen menkul kıymetler	50,619	58,680	-	1,240	-	3,720	53,720	-
Muhtelif Borçlar	95	95	-	95	-	-	-	-
Diğer Yabancı Kaynaklar ve Yükümlülükler(*)	3,492	3,492	3,492	-	-	-	-	-
Toplam	240,945	256,958	3,492	62,074	43,323	60,507	87,562	-

31 Aralık 2010	Defter değeri	Brüt nominal çıkış	Vadesiz	1 aya kadar	1-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıl ve üzeri
Alınan Krediler	186,017	193,785	-	76,747	11,459	80,953	24,626	-
İhraç edilen menkul kıymetler	50,394	63,640	-	1,240	-	3,720	58,680	-
Muhtelif Borçlar	106	106	-	106	-	-	-	-
Diğer Yabancı Kaynaklar ve Yükümlülükler(*)	7,180	7,180	7,180	-	-	-	-	-
Toplam	243,697	264,711	7,180	78,093	11,459	84,673	83,306	-

(*) Sadece ödenecek havaleleri içermektedir.

Yukarıdaki tablo, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin muhtemel en yakın sözleşme vadesine göre iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tanımlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.2 Risk Yönetimi Açıklamaları (devamı)

26.2.3 Piyasa riski

Döviz kuru riski

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011 (TL Tutarı)	31 Aralık 2010 (TL Tutarı)
A. Döviz cinsinden varlıklar	23,226	23,409
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(89,428)	(55,214)
C. Türev finansal araçlar	66,176	31,920
Net döviz pozisyonu (A+B+C)	(26)	115

31 Aralık 2011	ABD Doları	Avro	Diğer	Toplam
Varlıklar				
Bankalar	281	702	26	1,009
Finansman kredileri(*)	11,286	4,580	6,351	22,217
Toplam varlıklar	11,567	5,282	6,377	23,226
Yükümlülükler				
Alınan krediler	33,190	49,726	6,506	89,422
Muhtelif borçlar	-	3	-	3
Diğer yabancı kaynaklar	3	-	-	3
Toplam yükümlülükler	33,193	49,729	6,506	89,428
Net yabancı para bilanço pozisyonu	(21,626)	(44,447)	(129)	(66,202)
Türev finansal araçlar uzun pozisyon	21,801	44,464	-	66,265
Türev finansal araçlar kısa pozisyon	-	-	(89)	(89)
Toplam yabancı para pozisyonu	175	17	(218)	(26)

(*) Bilançoda TP kolonunda izlenen 22,217 TL tutarındaki dövize endeksli finansman kredilerinden oluşmaktadır.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.2 Risk Yönetimi Açıklamaları (devamı)

26.2.3 Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

31 Aralık 2010	ABD Doları	Avro	Diğer	Toplam
Varlıklar				
Bankalar	9	5	8	22
Finansman kredileri(*)	11,286	4,552	7,549	23,387
Toplam varlıklar	11,295	4,557	7,557	23,409
Yükümlülükler				
Alınan krediler	28,756	26,436	-	55,192
Muhtelif borçlar	12	1	-	13
Diğer yabancı kaynaklar	4	-	5	9
Toplam yükümlülükler	28,772	26,437	5	55,214
Net yabancı para bilanço pozisyonu	(17,477)	(21,880)	7,552	(31,805)
Türev finansal araçlar uzun pozisyon	17,516	21,880	822	40,218
Türev finansal araçlar kısa pozisyon	-	-	(8,298)	(8,298)
Toplam yabancı para pozisyonu	39	-	76	115

(*) Bilançoda TP kolonunda izlenen 23,387 TL tutarındaki dövizde endeksli finansman kredilerinden oluşmaktadır.

Döviz kuru duyarlılık analizi

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen döviz cinsleri karşısında %10 değer kaybetmesi vergi öncesi dönem zararını 2 TL tutarında artıracaktır (31 Aralık 2010: vergi öncesi karı 12 TL azaltacaktır). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen döviz cinsleri karşısında %10 değer kazanması vergi öncesi dönem zararını 2 TL tutarında azaltacaktır (31 Aralık 2010: vergi öncesi karı 12 TL artıracaktır). Bu analiz 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla tüm değişkenlerin sabit kalması varsayımı ile yapılmıştır.

TL	Kar/(Zarar)	Özkaynak
31 Aralık 2011		
ABD Doları	18	18
Avro	2	2
Diğer	(22)	(22)
Toplam	(2)	(2)
31 Aralık 2010		
ABD Doları	4	4
Avro	-	-
Diğer	8	8
Toplam	12	12

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.2 Risk Yönetimi Açıklamaları (devamı)

26.2.3 Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket'in faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablo

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansman kredileri	282,658	188,115
Bankalar-vadeli	2,610	111,521
Alınan krediler	(154,178)	(175,952)
İhraç edilen menkul kıymetler	50,619	50,394
Değişken faizli finansal araçlar		
Alınan krediler	(32,561)	(10,065)

Şirket sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir. Şirket'in faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerinin yeniden fiyatlama tarihine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011					Toplam
	1 aya kadar	1-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıl üzeri	
Varlıklar						
Bankalar	2,753	-	-	-	-	2,753
Finansman kredileri	4,154	6,398	31,381	143,619	97,106	282,658
Toplam Varlıklar	6,907	6,398	31,381	143,619	97,106	285,411
Yükümlülükler						
Alınan krediler	66,045	17,590	70,544	32,560	-	186,739
İhraç edilen menkul kıymetler	1,234	-	3,516	45,869	-	50,619
Toplam Yükümlülükler	67,279	17,590	74,060	78,429	-	237,358
Bilançodaki Uzun Pozisyon	6,907	6,398	31,381	143,619	97,106	285,411
Bilançodaki Kısa Pozisyon	67,279	17,590	74,060	78,429	-	237,358
Nazım Hesaplardaki Uzun Pozisyon	-	148,583	-	-	-	148,583
Nazım Hesaplardaki Kısa Pozisyon	-	-	-	138,969	-	138,969
Faiz Pozisyonu	(60,372)	(11,192)	(42,679)	65,190	97,106	48,053

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

26.2 Risk Yönetimi Açıklamaları (devamı)

26.2.3 Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski (devamı)

	31 Aralık 2010					Toplam
	1 aya kadar	1-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıl üzeri	
Varlıklar						
Bankalar	79,215	32,306	-	-	-	111,521
Finansman kredileri	-	-	1,863	73,929	112,323	188,115
Toplam Varlıklar	79,215	32,306	1,863	73,929	112,323	299,636
Yükümlülükler						
Alınan krediler	76,494	21,173	66,856	21,494	-	186,017
İhraç edilen menkul kıymetler	1,233	-	3,515	45,646	-	50,394
Toplam Yükümlülükler	77,727	21,173	70,371	67,140	-	236,411
Bilançodaki Uzun Pozisyon	79,215	32,306	1,863	73,929	112,323	299,636
Bilançodaki Kısa Pozisyon	77,727	21,173	70,371	67,140	-	236,411
Nazım Hesaplardaki Uzun Pozisyon	-	20,379	-	-	-	20,379
Nazım Hesaplardaki Kısa Pozisyon	-	-	-	21,647	-	21,647
Faiz Pozisyonu	1,488	31,512	(68,508)	(14,858)	112,323	61,957

Maruz kalınan faiz riski

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu faiz pozisyonunun, faiz oranındaki 100 baz puan (bp) arttığı veya azaldığı ve diğer tüm değişkenler sabit olduğu varsayıldığında, Şirket'in maruz kalacağı faiz riskinin vergi etkisi dikkate alınmadan Şirket'in net kar ve özkaynağında yaratacağı değişimler aşağıda belirtilmiştir.

Cari Dönem	Gelir tablosu		Özkaynak (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	(4,288)	4,316	(4,288)	4,316
Değişken faizli finansal varlıklar	-	-	-	-
Değişken faizli finansal yükümlülükler	(366)	373	(366)	373
Toplam, net	(4,654)	4,689	(4,654)	4,689

Önceki Dönem	Gelir tablosu		Özkaynak (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	(1,301)	1,202	(1,301)	1,202
Değişken faizli finansal varlıklar	-	-	-	-
Değişken faizli finansal yükümlülükler	(100)	100	(100)	100
Toplam, net	(1,401)	1,302	(1,401)	1,302

(*) Özkaynak etkisi gelir tablosu etkilerini de içermektedir.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

26 **FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ** (devamı)

26.2 **Risk Yönetimi Açıklamaları** (devamı)

26.2.4 **Sermaye yönetimi**

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket'in asgari sermaye yükümlülüğü 20,000 TL tutarındadır.

27 **FİNANSAL ARAÇLAR**

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır. Şirket Yönetimi finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte elde mevcut olan piyasa bilgisini kullanırken, bu piyasa bilgisi mevcut durumu tümüyle yansıtmayabilir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, finansal araçların defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2011</u>		<u>31 Aralık 2010</u>	
	<u>Defter</u>	<u>Gerçeğe</u>	<u>Defter</u>	<u>Gerçeğe</u>
	<u>değeri</u>	<u>uygun</u>	<u>değeri</u>	<u>uygun</u>
		<u>değeri</u>		<u>değeri</u>
Finansal varlıklar				
Finansman kredileri (*)	282,658	264,501	188,115	193,346
Nakit ve nakit benzerleri	2,752	2,752	111,672	111,672
Finansal yükümlülükler				
Alınan krediler(**)	(186,739)	(186,739)	(186,017)	(186,017)
İhraç edilen menkul kıymetler	(50,619)	(50,619)	(50,394)	(50,394)

(*)16 Haziran 2009 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca bazı istisnalar dışında dövize endeksli kredi kullandırımı kaldırılmıştır. Şirket, o tarihten bu yana dövize endeksli kredi kullanmadığından dövize endeksli kredilerin defter değerleri gerçeğe uygun değerleriyle aynı kabul edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının yayımlanmak için yetkilendirildiği tarih itibarıyla verilen finansman kredileri portföyünün tutarının piyasa oranları dikkate alınarak yapılan hesaplaması neticesinde gerçeğe uygun değeri 268,667 TL olarak tespit edilmiştir.

(**) Alınan kredilerin önemli bir kısmı kısa vadeli olduğu ve Şirket'in kredi riskinin değişmediği kabul edildiği için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

DD Konut Finansman Anonim Şirketi
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para Birimi -- Aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL))

27 FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

31 Aralık 2011	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	--	9,872	--	9,872
Alım satım amaçlı türev finansal borçlar	--	(3,575)	--	(3,575)
	--	6,297	--	6,297

31 Aralık 2010	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	--	812	--	812
Alım satım amaçlı türev finansal borçlar	--	(1,871)	--	(1,871)
	--	(1,059)	--	(1,059)

28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu, 12 Aralık 2011 tarih ve 40 no'lu karar ile mevcut Genel Müdürlük kira sözleşmesi 1 Mart 2012 tarihi itibarıyla sona ereceği için Trump Towers'da yeni ofis kiralama kararı almıştır. Şirket Genel Müdürlüğü 20 Şubat 2012 tarihinde yeni adresi Kuştepe Mahallesi Mecidiyeköy Yolu Caddesi, No: 12 Trump Towers 2. Kule 12. Kat Şişli/İstanbul'a taşınmıştır.

Şirket 24 Ekim 2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Karar'ı ile ihraç tarihleri 11 Ocak 2012 olmak üzere 30.000 TL nominal ile vade tarihleri 9 Temmuz 2012 ve 7 Ocak 2013 olan iki ayrı finansman bonusu ihracı yapmıştır.