

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2009
HEŞAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

1. TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, İşletme'nin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, İşletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca İşletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartları (bakınız Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Z. Alper Önder, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 29 Ocak 2010

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇO	1
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIM TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-37
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-14
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	15
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	15
DİPNOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	16-17
DİPNOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	18
DİPNOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-21
DİPNOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	21-22
DİPNOT 10 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22-23
DİPNOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	23-24
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24
DİPNOT 13 ÖZKAYNAKLAR	25-26
DİPNOT 14 ESAS FAALİYET GELİRLERİ	26
DİPNOT 15 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	27
DİPNOT 16 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	27
DİPNOT 17 FİNANSAL GELİRLER	27
DİPNOT 18 FİNANSAL GİDERLER	28
DİPNOT 19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	28
DİPNOT 20 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	28
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29-31
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31-36
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR	36-37
DİPNOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	37

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2009 TARİHLİ BİLANÇO**

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

	Dipnot referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2009	Önceki Dönem 31 Aralık 2008
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.688.225	34.082.693
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.744.835	23.845.013
Finansal yatırımlar			
- Alım-satım amaçlı menkul kıymetler	5	-	489.300
Ticari alacaklar	7	840.794	7.584
Diğer dönen varlıklar	12	3.102.596	9.740.796
Duran varlıklar		290.663.216	152.327.395
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	278.975.800	75.580.000
Maddi duran varlıklar	9	25.429	76.728.923
Diğer duran varlıklar	12	11.661.987	18.472
Toplam varlıklar		298.351.441	186.410.088
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		20.430.874	7.113.668
Finansal borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	6, 21	12.163.009	2.040.588
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	6	-	21.756
Ticari borçlar	7	4.397.393	156.070
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	8.686	1.934
Diğer yükümlülükler	12	3.861.786	4.893.320
Uzun vadeli yükümlülükler		113.787.844	70.509.719
Finansal borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	6, 21	113.699.428	70.508.220
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	6	304	289
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	8.602	1.210
Diğer yükümlülükler	12	79.510	-
Özkaynaklar		164.132.723	108.786.701
Ödenmiş sermaye	13	100.000.000	100.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	152.670	43.301
Geçmiş yıl karları	13	8.634.031	5.680.434
Net dönem karı		55.346.022	3.062.966
Toplam kaynaklar		298.351.441	186.410.088
Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	10		

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2009	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER :			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	14	4.723.321	6.047.902
Satışların maliyeti (-)	14	(694.651)	(1.848.740)
Brüt kar		4.028.670	4.199.162
Genel yönetim giderleri (-)	15	(1.749.342)	(1.163.101)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	15	(899.286)	(136.876)
Diğer faaliyet gelirleri	16	52.632.236	6.253.358
Diğer faaliyet giderleri (-)	16	(41.573)	(114.380)
Faaliyet karı		53.970.705	9.038.163
Finansal gelirler	17	1.676.424	802.607
Finansal giderler (-)	18	(301.107)	(6.777.804)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		55.346.022	3.062.966
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	19	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		55.346.022	3.062.966
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		55.346.022	3.062.966
Hisse başına kazanç	20	0,5535	0,0397

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2008		75.000.000	32.196	1.665.347	4.026.192	80.723.735
Sermaye arttırımı	13	25.000.000	-	-	-	25.000.000
Transferler	13	-	11.105	4.015.087	(4.026.192)	-
Net dönem karı	13	-	-	-	3.062.966	3.062.966
31 Aralık 2008		100.000.000	43.301	5.680.434	3.062.966	108.786.701
1 Ocak 2009		100.000.000	43.301	5.680.434	3.062.966	108.786.701
Transferler	13	-	109.369	2.953.597	(3.062.966)	-
Net dönem karı	13	-	-	-	55.346.022	55.346.022
31 Aralık 2009		100.000.000	152.670	8.634.031	55.346.022	164.132.723

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2009	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2008
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Net dönem karı		55.346.022	3.062.966
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	8	(52.048.945)	(6.253.358)
Kur farkı (gelirleri)/giderleri, net	17,18	(825.299)	6.777.804
Faiz gelirleri, net	17	(542.898)	(802.607)
Alınan faizler		250.597	770.247
Amortisman	9	14.308	11.588
Kıdem tazminatı karşılığı	11	7.392	(2.515)
Kullanılmamış izin karşılığı	11	8.686	1.934
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		2.209.863	3.566.059
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Menkul kıymetlerdeki değişim		489.300	2.959.567
Ticari alacaklardaki değişim		(833.210)	(6.433)
Diğer duran/cari varlıklardaki değişim		(5.005.315)	(9.219.274)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(953.958)	2.686.538
Ticari borçlardaki değişim		4.241.323	(8.613.052)
Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) net nakit akımları		148.003	(8.626.595)
Maddi duran varlıklara ilaveler	9	(35.182)	(33.004.597)
Maddi duran varlıklardan çıkışlar	9	-	1.603.112
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkışlar	8	2.514.080	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul artışları	8	(77.136.567)	(81.642)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(74.657.669)	(31.483.127)
Finansal borçlardaki değişim	6	54.431.229	35.404.915
Finansal kiralama borçlarındaki değişim	6	(21.741)	(116.019)
Sermaye artışı	13	-	25.000.000
Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit		54.409.488	60.288.896
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(20.100.178)	20.179.174
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		23.845.013	3.665.839
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	3.744.835	23.845.013

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 3 Şubat 2006 tarihinde kurulmuştur.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9 (2008: 8)'dur. Şirket'in merkez ofisi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1 34427 Fındıklı - İstanbul, Türkiye adresine kayıtlıdır.

Şirket %96 oranında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") iştiraki olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır.

Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10.000.000 TL'den 75.000.000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75.000.000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25.000.000 TL artırılarak 100.000.000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımını 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup 3 Aralık 2008 tarihli 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100.000.000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının hakla arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür. Dolayısıyla, son durum itibarıyla, Şirket paylarının asgari %25'i oranındaki paylarının halka arzı için son kayda alınma başvuru tarihi 3 Şubat 2011'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü ofis binası olarak kiraya verilen binalardan ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır. İleriki dönemlerde Şirket yönetimi, faaliyetleri bu iki ana faaliyet detayında inceleyecektir. Ancak 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla sözü geçen alışveriş merkezinin faaliyete 17 Aralık 2009 tarihinde geçmesi sebebiyle ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

31 Aralık 2009 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Ocak 2010 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği"ni yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı kanununun 1. maddesi uyarınca ve 4 Nisan 2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Yeni Türk Lirası ("YTL") ve Yeni Kuruşta ("YKr") yer alan "Yeni" ibareleri 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kaldırılmıştır. Buna göre bir önceki para birimi olan YTL ve YKr değerleri TL'ye ve Kr'ye dönüştürülürken 1 YTL, 1 TL'ye ve 1 YKr, 1 Kr'ye eşit tutulmaktadır.

Hukuki sonuç doğuran tüm yasa, mevzuat, idari ve hukuki işlem, mahkeme kararı, kıymetli evrak ve her türlü belgenin yanı sıra ödeme ve değişim araçlarında Yeni Türk Lirası'na yapılan referanslar, yukarıda belirtilen dönüşüm oranı ile TL cinsinden yapılmış sayılmaktadır. Sonuç olarak, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren TL, mali tablo ve kayıtların tutulması ve gösterimi açısından Yeni Türk Lirası'nın yerini almış bulunmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğini uygulamaya başlamış, karşılaştırmalı finansal bilgileri de bu kapsamda yeniden sunmuştur. SPK’nın Seri: XI, No: 29 tebliğinin uygulanması Şirket’in muhasebe politikaları üzerinde önemli bir değişikliğe neden olmamıştır.

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2009 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2008 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

2.2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartların ve Yorumların Uygulanması

Şirket UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“UFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2009 yılında yürürlüğe giren ve Şirket tarafından benimsenmiş yeni ve değiştirilmiş standartlar:

- UFRS 7, 'Finansal Araçlar - Açıklamalar' Değişiklik, makul değer ölçümleri ile ilgili açıklayıcı notları arttırmış ve likidite riski konusunda mevcut bulunan kuralları sağlamlaştırmıştır. Değişiklik gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili sunulması gereken açıklamaları artırmıştır ve bu sunumun bir hiyerarşiye göre yapılması gerekmektedir. Değişiklik sadece ek açıklamalar getirdiği için geçmiş yıl kararlarına etkisi yoktur.
- UMS 1, 'Finansal tabloların sunumu' Değişiklik, özsermayede kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan gelir gider değişikliklerinin özkaynak değişim tablosunda gösterilmesini engellemekte, kontrol gücü olmayan paylardan kaynaklanan değişikliklerin ana ortaklık paylarından kaynaklanan değişikliklerden ayrı gösterilmesini öngörmektedir. Karşılaştırmalı bilgiler yeni standart ve uygunluk açısından yeniden düzenlenmiştir. Standartlardaki değişiklik sadece sunuma ilişkin olmasından ötürü birikmiş karlara etkisi yoktur.
- UFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler' Revize edilmiş standart, hak ediş koşulları ve iptal koşulları ile ilgili değişiklikleri içermektedir. Değişiklik, hak ediş koşullarının; sadece hizmet koşullarını ve performans koşullarını içerdiğini belirtmektedir. Hisse bazlı ödemelerin diğer nitelikleri hak ediş koşulu olarak kabul edilmemektedir. Diğer nitelikler, çalışanlar ve diğer benzeri hizmet verenler ile yapılan işlemlerin itfa tarihindeki gerçeğe uygun değerine dahil edilmelidir, diğer bir deyişle, bu nitelikler hak edilecek kazanımların sayısını ya da itfa tarihinden sonraki değerlemelerini etkilemez. Tüm iptaller, şirket ya da diğer taraflar tarafından yapıldığına bakılmaksızın aynı şekilde muhasebeleştirilmelidir.
- UMS 23, 'Borçlanma maliyeti' aktifleştirilmeye başlama tarihi 1 Ocak 2009 ya da sonrasında olan özellikli varlıkların borçlanma maliyetlerine bağlı olarak, borçlanma maliyetleri doğrudan, özellikli bir varlığın iktisabı, yapımı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebiliyorsa, söz konusu varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmesi gerekmektedir. Şirket, daha önceki dönemlerde de özellikli varlıkların iktisabı, yapımı ya da üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetlerini aktifleştirdiği için ilgili standarttaki değişikliğin Şirket finansal tablolarına bir etkisi olmamaktadır.
- UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" tamamlandığında yatırım amaçlı gayrimenkul olacak olan inşaat halindeki gayrimenkuller UMS 40'ın kapsamına dahildir. Gerçeğe uygun değerlendirme yönteminin uygulanması halinde söz konusu inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilir.

Şirket yönetimi, UMS 40 dışında kalan yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Standartlar, değişiklikler ve daha önce Şirket tarafından benimsenmemiş ve henüz etkin olmayan mevcut standartlara getirilen yorumlar:

- UFRYK 17 ‘Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı’;
- UMS 27 (Değişiklik), ‘Konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolar’;
- UFRS 3 (Değişiklik), ‘İşletme Birleşmeleri’;
- UMS 38 (Değişiklik), ‘Maddi Olmayan Duran Varlıklar’;
- UFRS 5 (Değişiklik), ‘Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler’;
- UMS 1 (Değişiklik), ‘Finansal Tabloların Sunumu’; ve
- UFRS 2 (Değişiklik), ‘Nakit olarak ödenen hisse bazlı ödeme işlemleri’.

Şirket yönetimi, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

2.3 MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2009 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Dipnot 4).

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Şirket’in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya önemli etkinliğe sahip bulunulan şirketler “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflarla dönem içerisinde piyasa koşullarına uygun olarak belli işlemler gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler ticari koşullar ve piyasa fiyatları üzerinden yapılmıştır (Dipnot 21).

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler, kısa dönem fiyat ve marj dalgalanmalarından kar sağlamak amacıyla alınan veya kısa dönemde kar sağlamak amacıyla hazırlanmış bir portföyde bulunan menkul kıymetlerdir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Alım satım amaçlı menkul kıymetler, bilançoya ilk olarak ilgili varlığın alım tarihindeki gerçeğe uygun bedelini yansıttığı kabul edilen ve alım sırasında oluşan diğer masrafları da içeren elde etme maliyeti ile kayıtlara alınır. Alım-satım amaçlı menkul kıymetler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınmıştır. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda gösterilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerden elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal gelirler" hesabına dahil edilmiştir.

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler teslim tarihi esasına göre kayda alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Ters repo alacakları

Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle kasa ve bankalardan alacaklar hesabına ters repo alacakları olarak kaydedilir (Dipnot 4).

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri, iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini ve vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Dipnot 17).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 18).

Yabancı para işlemleri

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk Lirasına çevirmektedir. Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonu kurları ile değerlendirilir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1,5057 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 2,1603'tür (2008: 1 ABD doları:1,5123 TL, 1 Avro: 2,1408 TL) (Dipnot 22).

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan hizmet almak suretiyle oluşan finansal borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, işlem maliyetlerini de içeren gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. Kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Söz konusu durumlarda, yabancı para cinsinden borçlanmalarda faiz maliyetleri özellikli varlıkların maliyetine eklenir. Yabancı para cinsi borçlanmalardan kaynaklanan kur farkı gelirleri ilgili dönem gelir tablosuna yansıtılır. Söz konusu borçlanmalara ait kur farklarının müteakip dönemlerde gider oluşturması durumunda bu giderin daha önceki dönem gelir tablolarına yansıtılan kur farkı gelirlerine ulaşıncaya kadar olan kısmı gelir tablosuna, varsa aşan kısmı piyasa TL faiz oranları nispetine kadar özellikli varlığın maliyetine kaydedilir; halen aşan kısmı varsa ilgili tutar gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Özellikli varlıkların kullanıma veya satışa hazır hale gelmesini müteakiben tüm borçlanma maliyetleri gelir tablosuyla ilişkilendirilir.

Vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir (Dipnot 19).

Çalışanlara sağlanan faydalar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar izin karşılığı ve kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in kanuni bir zorunluluğu olarak Türk İş Kanunu'nun gerektirdiği şekilde hesaplanmakta ve Şirket çalışanlarının en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılması, ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda hak kazanılan kıdem tazminatının bugünkü tahmini değerini yansıtmaktadır (Dipnot 11).

Gelir ve giderin tanınması

Gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir (Dipnot 9). Amortisman, maddi varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürleri kullanılarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Demirbaşlar	5 yıl
Motorlu taşıtlar	5 yıl

Maddi varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

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

Maddi duran varlıkların yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi varlığın maliyetine eklenmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 8).

Şirket'in gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkulleri, 2009 yılına kadar maddi duran varlıklar içerisinde, 2009 yılından itibaren ise yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde gösterilmiştir. Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanmaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirir.

Daha önceden maliyeti üzerinden ölçülmüş bulunan gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir biçimde hesaplanabildiği tarihte gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Sözü edilen gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında, gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebileceği kabul edilir. Gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan Şirket tarafından gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller, inşa veya geliştirilmesi işlemi tamamladığında; gayrimenkulün, tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği maliyet değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak "diğer faaliyet gelirleri/giderleri" altında muhasebeleştirir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Genel giderler yansıtma gelirleri

Şirket’in sahibi olduğu alışveriş merkezinin ortak giderleri yapılan anlaşmalara istinaden kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Gayrimenkulün satışı

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

Faiz

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

Finansal kiralamalar (Şirket’in “kiralayan” olduğu durumlar)

Şirket, finansal kiralama yoluyla elde ettiği varlıklarını “Gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle kaydetmektedir. Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar maddi duran varlıklar içinde sınıflandırılmakta ve bu varlıklar faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borçlar bilançoda “Finansal borçlar” kaleminde gösterilmektedir. Finansal kiralama ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablolarına yansıtılmaktadır (Dipnot 6).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Dipnot 10).

Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur (Dipnot 20).

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatı ile ters repo işlemlerinden alacakları içermektedir (Dipnot 4).

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 24).

2.5 ÖNEMLİ MUHASEBE DEĞERLENDİRME, TAHMİN VE VARSAYIMLARI

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Tahir Han, Fındıklı Bina 1, Fındıklı Bina 2 ve Adana arsası isimli gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemi; Pendorya Alışveriş Merkezi'nin gerçeğe uygun değer hesaplamasında ise gelir indirgeme yöntemiyle oluşan değerleri bu finansal tablolarına yansıtmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü ofis binası olarak kiraya verilen binalardan ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır. İleriki dönemlerde Şirket yönetimi, faaliyetleri bu iki ana faaliyet detayında inceleyecektir. Ancak 31 Aralık 2009 itibariyle sözü geçen alışveriş merkezinin faaliyete 17 Aralık 2009 tarihinde geçmesi sebebiyle ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	2009	2008
Kasa	1.561	392
Bankalardaki mevduat	304.274	15.141.041
- Vadesiz mevduat	304.274	2.721
- Vadeli mevduat	-	15.138.320
Ters Repolar	3.439.000	8.703.580
	3.744.835	23.845.013

Ters repoların vadesi bir haftadan kısa olup etkin faiz oranı %6,50'dir (31 Aralık 2008 tarihi itibariyle ters repoların vadesi bir haftadan kısa olup etkin faiz oranı %15,02'dir).

Nakit akım tablosunda kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle tutar 3.744.835 TL'dir (2008: 23.845.013 TL).

5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	2009	2008
Alım satım amaçlı menkul kıymetler		
Devlet tahvilleri	-	489.300
	-	489.300

Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemler itibariyle hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
1 Ocak bakiyesi	489.300	3.416.507
Dönem içindeki alımlar	-	1.065.050
Değerleme artışı	-	33.715
Dönem içinde itfa/satış yoluyla elden çıkarılanlar	(489.300)	(4.025.972)
31 Aralık bakiyesi	-	489.300

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

6 - FİNANSAL BORÇLAR**Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları:**

	2009			2008		
	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı
ABD doları	Libor+4,50	2.614.946	3.937.324	Libor+3,00	764.141	1.155.611
AVRO	Euribor+3,75	378.488	817.647	Euribor+3,75	23.154	49.567
AVRO	Euribor+5,00	456.054	985.214	Euribor+3,75	186.743	399.778
AVRO	Euribor+5,00	575.497	1.243.247	Euribor+3,75	158.410	339.124
AVRO	Euribor+5,00	271.461	586.437	Euribor+3,75	45.080	96.508
AVRO	Euribor+5,00	245.109	529.509	-	-	-
AVRO	Euribor+5,00	217.875	470.675	-	-	-
AVRO	Euribor+5,00	313.607	677.485	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	307.673	664.667	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	252.718	545.946	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	355.971	769.004	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	295.881	639.192	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	137.324	296.662	-	-	-
			12.163.009			2.040.588

Uzun vadeli finansal borçlar:

	2009			2008		
	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı
ABD doları	Libor+4,50	23.076.924	34.746.924	Libor+3,00	25.000.000	37.807.500
AVRO	Euribor+3,75	2.911.111	6.288.873	Euribor+3,75	3.275.000	7.011.120
AVRO	Euribor+5,00	3.876.923	8.375.317	Euribor+3,75	4.200.000	8.991.360
AVRO	Euribor+5,00	4.892.308	10.568.853	Euribor+3,75	5.300.000	11.346.240
AVRO	Euribor+5,00	2.307.692	4.985.307	Euribor+3,75	2.500.000	5.352.000
AVRO	Euribor+5,00	2.076.923	4.486.777	-	-	-
AVRO	Euribor+5,00	1.846.154	3.988.246	-	-	-
AVRO	Euribor+5,00	2.769.231	5.982.370	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	3.266.667	7.056.981	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	2.800.000	6.048.840	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	4.200.000	9.073.260	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	3.733.333	8.065.119	-	-	-
AVRO	Euribor+5,50	1.866.667	4.032.561	-	-	-
			113.699.428			70.508.220

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle finansal borçların iskonto edilmemiş, geri ödeme planı aşağıda belirtilmiştir (*):

	2009	2008
2009	-	3.193.186
2010	16.495.173	9.110.721
2011	24.579.055	13.995.112
2012	23.497.635	14.004.556
2013	22.385.413	13.995.112
2014	21.288.979	13.995.112
2015	20.193.629	13.995.112
2016	19.099.494	14.004.574
2017	5.992.569	1.255.371
2018	814.350	1.255.371
	154.346.297	98.804.227

(*) Uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı, ödeme döneminde geçerli olan Libor oranları ve 31 Aralık 2009 tarihli dönem sonu ABD doları ve Avro çevrim kurları kullanılarak hesaplanmıştır.

	2009	2008
Kısa vadeli finansal kiralama borçları		
1 yıldan kısa	268	23.008
Gelecekteki finansman giderleri	(268)	(1.252)
	-	21.756

	2009	2008
Uzun vadeli finansal kiralama borçları		
1-2 yıl arası	1.130	1.136
2-5 yıl arası	862	862
Gelecekteki finansman giderleri	(1.688)	(1.709)
	304	289

Finansal kiralama borçlarının iskonto edilmemiş geri ödeme planı aşağıda belirtilmiştir:

	2009	2008
2009	-	22.817
2010	1.699	1.625
2011 ve sonrası	561	564
	2.260	25.006

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	2009	2008
Ticari alacaklar	840.794	7.584
	840.794	7.584

Ticari alacaklar içerisinde şüpheli alacak tutarı bulunmamaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

Ticari borçlar	4.397.393	156.070
	4.397.393	156.070

8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2009	Maddi duran varlıklardan transferler (*)	İlaveler (**)	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (***)	31 Aralık 2009
Tahir Han	5.415.000	-	-	-	470.000	5.885.000
Fındıklı Bina 1	35.515.000	-	-	-	1.420.000	36.935.000
Fındıklı Bina 2	34.650.000	-	-	-	2.100.000	36.750.000
Pendorya AVM	-	65.029.787	76.439.120	(2.514.080)	48.815.173	187.770.000
Adana arsa proje geliştirme	-	11.694.581	697.447	-	(756.228)	11.635.800
	75.580.000	76.724.368	77.136.567	(2.514.080)	52.048.945	278.975.800

	1 Ocak 2008	Maddi duran varlıklardan transferler	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2008
Tahir Han	4.945.000	-	-	-	470.000	5.415.000
Fındıklı Bina 1	32.670.000	-	50.908	-	2.794.092	35.515.000
Fındıklı Bina 2	31.630.000	-	30.734	-	2.989.266	34.650.000
	69.245.000	-	81.642	-	6.253.358	75.580.000

(*) Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) ve Adana proje geliştirme kalemleri 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren maddi duran varlıklar yerine yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenmektedir. Adana arazisi proje geliştirme giderleri, devam etmekte olan projelendirme çalışmalarına ait maliyetlerden oluşmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(**) Pendorya AVM projesi için Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB")'den kullanılan 25.000.000 ABD doları ve 36.250.000 Avro tutarındaki kredilerin 1 Ocak - 16 Aralık 2009 tarihleri arasında Pendorya Avm projesi için tahakkuk etmiş ve ödenmiş toplam 6.932.210 TL tutarındaki faizi ve 587.475 TL tutarındaki kur farkı söz konusu projenin maliyetleri altında aktifleştirilmiştir. 16 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Pendik projesinin maliyetleri olarak aktifleştirilen faiz ve kur farkları sırasıyla 10.507.184 TL ve 6.309.568 TL'dir.

Adana arsa proje geliştirme amacı ile Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan 3.275.000 Avro tutarındaki kredinin 1 Ocak - 31 Aralık 2009 tarihleri arasında sırasıyla tahakkuk etmiş ve ödenmiş toplam 579.803 TL tutarındaki faizi ve 63.683 TL tutarındaki kur farkı söz konusu projelerin maliyetleri altında aktifleştirilmiştir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Adana arsa projesinin geliştirme maliyetleri olarak aktifleştirilen faiz ve kur farkları sırasıyla 1.116.065 TL ve 589.397 TL'dir.

(***) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenmektedir. 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 52.048.945 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi diğer faaliyet gelirleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 16).

Fındıklı Bina 1

Fındıklı Bina 1 Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 85 pafta, 19 ada, 110 parselde kayıtlıdır. Parsel 1.695,50 metrekare alan ve 89,39 metrekare alt geçit hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 27 Aralık 2007 tarihinde 32.858.918 TL bedelle Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.' den ("TSKB") satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465.000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 36.935.000 TL olarak belirlenmiştir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden aylık 146.264 TL kira geliri elde etmektedir (2008: 134.052 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Fındıklı Bina 2

Fındıklı Bina 2 Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2.503,18 metrekare alan ve 89,39 metrekare alt geçit irtifak hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 27 Aralık 2007 tarihinde 31.140.783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463.200 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 36.750.000 TL olarak belirlenmiştir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden aylık 215.976 TL kira geliri elde etmektedir (2008: 197.944 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tahir Han:

Tahir Han Beyoğlu, Kemankeş Sokak, Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 parselde kayıtlıdır. Parsel 606,62 metrekare alana sahiptir. Yapı alanı, yerinde alınan ölçüye bağlı olarak 3.300 metrekare olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2.591.110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38.880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli 5.885.000 TL olarak belirlenmiştir. Tahir Han ile ilgili 2009 yılı için toplam 58.434 TL (2008: 63.949 TL) kira geliri elde edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Pendorya AVM:

Pendorya AVM, Pendik, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parselde kayıtlıdır. Parsel 23.182,96 metrekare alana sahiptir. Kiralanabilir alanı 30.275 metrekare olan Pendorya AVM'de toplam 8 katta 106 mağaza bulunmaktadır.

Pendorya AVM 1 Ocak 2009 tarihine kadar Maddi Duran Varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiştir. Pendorya AVM, gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmesi sebebiyle 1 Ocak 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına maliyet bedeliyle transfer edilmiştir. Pendorya AVM, 17 Aralık 2009 tarihinde inşaatının bitimini müteakip hizmete açılmış ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeriyle finansal tablolarda gösterilmiştir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla maliyet ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan 48.815.173 TL tutarında değer artışı diğer faaliyet gelirleri altında muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 16). SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Pendorya'nın gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği Şirket'in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun bedeli 187.770.000 TL olarak belirlenmiştir. Maliyet yöntemi ile yapılan değerlemede ise gerçeğe uygun değeri arsa değeri ve inşaat yatırımlarının değeri toplanarak 113.155.000 TL olarak bulunmuştur. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akımları, Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte 31 Aralık 2009 tarihindeki finansal değeri hesaplanmaktadır.

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerinde azami 82.500.000 ABD doları ve 25.500.000 Avro tutarında olmak üzere ipotek bulunmaktadır (Dipnot 10).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %76'sı kiralanmıştır. Pendorya AVM ile ilgili olarak 2009 yılı için toplam 243.591 TL (2008: Bulunmamaktadır) net kira geliri elde edilmiştir (Dipnot 14).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Adana arsa proje geliştirme:

Adana arsası, Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel 3.608 metrekare alana sahiptir.

Adana arsası 6 Kasım 2007 tarihinde 9.863.151 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Tadem Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.'nin 25 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Adana arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 11.635.800 TL olarak belirlenmiş olup arsa bu değerle bu finansal tablolarda gösterilmiştir.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde azami 15.000.000 ABD doları tutarında olmak üzere ipotekler bulunmaktadır (Dipnot 10).

Adana bölgesinde devam etmekte olan proje geliştirme çalışmaları kapsamında alınan arsanın ortaklık yapısı %50-%50 şeklindedir.

9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	Transferler(1)	31 Aralık 2009
Maliyet					
Demirbaşlar	26.746	2.780	-	-	29.526
Taşıtlar	-	32.402	-	-	32.402
Pendorya AVM	65.029.787	-	-	(65.029.787)	-
Adana arsa proje geliştirme	11.694.581	-	-	(11.694.581)	-
	76.751.114	35.182	-	(76.724.368)	61.928
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	22.191	4.833	-	-	27.024
Taşıtlar	-	9.475	-	-	9.475
	22.191	14.308	-	-	36.499
Net defter değeri	76.728.923				25.429

(1) İlgili transferler, Pendorya AVM ve Adana arsa proje geliştirme maliyet bedellerinin 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilmesi sebebiyle yapılmıştır (Dipnot 8).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2008	İlaveler(1)	Çıkışlar(2)	Transferler(3)	31 Aralık 2008
Maliyet					
Demirbaşlar	17.637	9.109	-	-	26.746
Pendorya AVM projesi (*)	35.468.841	30.886.380	(1.603.112)	277.678	65.029.787
Adana arsa proje geliştirme (*)	9.863.151	1.800.314	-	31.116	11.694.581
	45.349.629	32.695.803	(1.603.112)	308.794	76.751.114
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	10.603	11.588	-	-	22.191
	10.603	11.588	-	-	22.191
Net defter değeri	45.339.026				76.728.923

(*) Pendorya AVM projesi, alınan yasal izinler çerçevesinde yürütülmekte olan alışveriş merkezi yatırımına ait yatırım harcamalarını kapsamaktadır. Adana arazisi proje geliştirme giderleri ise, devam etmekte olan projelendirme çalışmalarına ait maliyetlerden oluşmaktadır.

(1) Pendorya AVM projesi için TSKB'den kullanılan 25.000.000 ABD doları ve 12.000.000 Avro tutarındaki kredilerin 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tahakkuk etmiş ve ödenmiş toplam 3.574.974 TL tutarındaki faizi ve 5.722.093 TL tutarındaki kur farkı söz konusu projenin maliyetleri altında aktifleştirilmiştir. Adana arsa proje geliştirme amacı ile Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan 3.275.000 Avro tutarındaki kredinin 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tahakkuk etmiş ve ödenmiş toplam 536.262 TL tutarındaki faizi ve 525.714 TL tutarındaki kur farkı söz konusu projenin geliştirme maliyetleri altında aktifleştirilmiştir.

(2) Pendorya AVM projesine ait %5'lik kısım 27 Eylül 2008 tarihinde satılmıştır. Satıştan kaynaklanan 396.888 TL satış karı esas faaliyet gelirleri altında muhasebeleşmiştir (Dipnot 14).

(3) 308.794 TL tutarındaki transfer, Pendorya AVM projesi ve Adana proje geliştirmelere ait verilen maddi varlık avanslarına ilişkindir.

10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2009	2008
Alınan taahhütler		
Alınan teminat mektupları	7.107.073	15.365.875
	7.107.073	15.365.875

Alınan taahhütler Pendorya AVM projesi geliştirme için yüklenici firmalardan ve alışveriş merkezi için kiracılardan alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	2009	2008
İpotekler		
Verilen ipotekler	201.893.400	147.449.250
	201.893.400	147.449.250

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerinde azami 82.500.000 ABD doları, 25.500.000 Avro ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde azami 15.000.000 ABD doları tutarında olmak üzere ipotekler bulunmaktadır.

11 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	2009	2008
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler karşılığı	8.686	1.934
	8.686	1.934
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	8.602	1.210
	8.602	1.210

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır:

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 2.365,16 TL (2008: 2.173,18 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır

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

	2009	2008
İskonto oranı (%)	5,92	6,26
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	5	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan 2.423,88 TL (1 Ocak 2009: 2.260,04 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
1 Ocak	1.210	3.725
Hizmet maliyeti	88	307
Faiz maliyeti	72	233
Cari dönemde ayrılan/(iptal edilen) karşılık tutarı	7.232	(3.055)
	8.602	1.210

12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2009	2008
Diğer dönen varlıklar		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	2.361.379	2.145.224
Peşin ödenen vergi ve fonlar	262.186	110.889
Gelecek aylara ait giderler	169.821	30.475
Verilen iş avansları	144.594	-
Verilen sipariş avansları	-	7.454.208
Diğer	164.616	-
	3.102.596	9.740.796
Diğer duran varlıklar		
KDV alacağı	11.538.401	-
Verilen depozito ve teminatlar	111.210	-
Peşin ödenen giderler	12.376	18.472
	11.661.987	18.472
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Müteahhit firmaya borç karşılıkları	2.788.518	4.606.689
Ödenecek vergi ve fonlar	827.951	285.849
Gider tahakkukları	97.828	-
Diğer	147.489	782
	3.861.786	4.893.320
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan depozito ve teminatlar	79.510	-
	79.510	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	Hisse %	2009	Hisse %	2008
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	96,00	96.000.000	96,00	96.000.000
Yatırım Finansmanı A.Ş.	2,00	2.000.000	2,00	2.000.000
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sos. Güv. ve Yar. Vakfı	1,15	1.150.000	1,00	1.000.000
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	0,45	450.000	0,60	600.000
TSKB A.Ş. Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	0,40	400.000	0,40	400.000
Ödenmiş sermaye	100,00	100.000.000	100,00	100.000.000

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2008 tarihli 4/138 sayılı kararı gereğince 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı %20 olarak uygulanacaktır.

Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2007 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Şirket'in SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı tebliğine göre özkaynak tablosu aşağıdaki gibidir.

	2009	2008
Ödenmiş sermaye	100.000.000	100.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	152.670	43.301
- Yasal yedekler	152.670	43.301
Net dönem karı	55.346.022	3.062.966
Geçmiş yıllar karları	8.634.031	5.680.434
	164.132.723	108.786.701

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 8.634.031 TL (2008: 5.680.434 TL) tutarındaki olağanüstü yedekler geçmiş yıl karları altında sınıflandırılmıştır.

14 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2009	2008
Satış gelirleri		
Fındıklı bina 1 kira gelirleri	1.755.134	1.608.624
Fındıklı bina 2 kira gelirleri	2.591.712	2.375.329
Pendorya AVM kira gelirleri, net	243.591	-
Tahirhan kira gelirleri	58.434	63.949
Arsa satış gelirleri	-	2.000.000
Toplam kira gelirleri	4.648.871	6.047.902
Pendorya AVM Genel Gider Yansıtma Gelirleri	74.450	-
	4.723.321	6.047.902
Satışların maliyeti		
Bakım onarım, sigorta ve vergi giderleri	(262.461)	(245.628)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(121.317)	-
Güvenlik Giderleri	(98.556)	-
Temizlik Giderleri	(74.369)	-
Yönetim Hizmet Gideri	(43.848)	-
İşletme Hizmet Gideri	(19.124)	-
Arsa maliyetleri	-	(1.603.112)
Diğer	(74.976)	-
	(694.651)	(1.848.740)
Brüt Kar	4.028.670	4.199.162

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2009	2008
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.014.400	909.733
Danışmalık giderleri	296.590	-
Müşavirlik giderleri	147.624	122.622
Ulaşım giderleri	64.377	43.908
Amortisman giderleri (Dipnot 9)	14.308	11.588
Eğitim giderleri	8.073	20.069
Diğer	203.970	55.181
	1.749.342	1.163.101

Pazarlama satış giderleri

Reklam giderleri	899.286	136.876
	899.286	136.876

16 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2009	2008
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Dipnot 8)	52.048.945	6.253.358
Müteahhit firma gecikme bedeli	538.831	-
Diğer gelirler	44.460	-
	52.632.236	6.253.358

Diğer faaliyet giderleri

Komisyon giderleri	(39.239)	(54.310)
Diğer	(2.334)	(60.070)
	(41.573)	(114.380)

17 - FİNANSAL GELİRLER

	2009	2008
Finansal Gelirler		
Kur farkı geliri, net	825.299	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	558.750	-
Ters repo faiz gelirleri	285.255	612.376
Menkul kıymet satış karları	7.120	190.231
	1.676.424	802.607

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - FİNANSAL GİDERLER

	2009	2008
Finansal Giderler		
Faiz gideri	(301.107)	-
Kur farkı gideri,net	-	(6.777.804)
	(301.107)	(6.777.804)

19 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2006 yılı için %20'dir (2005: %30). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

20 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	2009	2008
Hissedarlara ait net kar	55.346.022	3.062.966
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalaması	100.000.000	77.260.274
Hisse başına kar	0,5535	0,0397

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Nakit ve nakit benzerleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.		
- Avro vadesiz mevduatlar	234.184	-
- TL vadesiz mevduatlar	2.731	754
Türkiye İş Bankası A.Ş.		
- Avro vadesiz mevduatlar	9.995	440
- TL vadesiz mevduatlar	24.626	1.527
	271.536	2.721
İlişkili taraflara peşin ödenen giderler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	10.154	10.160
	10.154	10.160
İlişkili taraflardan alınan krediler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	118.755.917	65.488.121
Türkiye İş Bankası A.Ş.	7.106.520	7.060.687
	125.862.437	72.548.808
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları, net		
Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.	304	289
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	21.756
	304	22.045

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alınan kira ve faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Kira gelirleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	4.240.626	3.886.560
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	87.201	79.920
TSKB Yatırım Ortaklığı A.Ş.	9.820	9.000
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	6.363	5.832
	4.344.010	3.981.312

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.195	868
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	173
	1.195	1.041

- c) 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen komisyon, hizmet ve faiz giderleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
İlişkili taraflara kredi ve sigorta komisyonu giderleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	89.138	655.648
Türkiye İş Bankası A.Ş.	73	170.203
	89.211	825.851

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle 51.653 TL (2008: 639.355 TL) tutarındaki kredi komisyon ücretleri Pendik AVM ve Adana arsa proje geliştirme altında aktifleştirilmiştir.

	2009	2008
İlişkili taraflarla ilgili diğer giderler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	212.079	121.290
	212.079	121.290

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2009	2008
İlişkili taraflara faiz giderleri		
Aktifleştirilen faiz giderleri:		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	6.932.210	5.722.093
Türkiye İş Bankası A.Ş.	579.803	536.262
	7.512.013	6.258.355
Giderleştirilen faiz giderleri:		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	301.107	-

d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2009	2008
Huzur hakkı ödemeleri	180.600	157.500
	180.600	157.500

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket muhtemel gayrimenkul projelerinde kullanmak amacıyla likit bir portföy yönetimi anlayışını benimsemekte ve kısa vadeli araçlar kullanmaktadır. Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket'in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

i. Kredi riski açıklamaları

Şirket'in kredi riski ağırlıklı olarak ters repolar, menkul kıymetler ve bankalardaki mevduatlardan oluşmaktadır. Şirket'in bankalardaki mevduatı ve ters repolar 3 aydan kısa vadeli olarak tutulmaktadır. Menkul kıymetler ise T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilen hazine bonosu ve devlet tahvillerinden oluşmaktadır. Şirket'in aktiflerinde karşı taraf kredi riskini oluşturan tutarlar Türkiye'de kurulu ve faaliyet gösteren kredibilitesi yüksek kurumlarda tutulmaktadır.

	Ters Repolar (Dipnot 4)	Alım Satım Amaçlı Menkul Kıymetler (Dipnot 5)	Bankalardaki Mevduat		
			İlişkili Taraf (Dipnot 21)	Diğer Taraf (Dipnot 4)	Diğer (Dipnot 7)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	3.439.000	-	271.536	32.738	840.794
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.439.000	-	271.536	32.738	840.794

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

2008	Ters Repolar (Dipnot 4)	Alım Satım Amaçlı Menkul Kıymetler (Dipnot 5)	Bankalardaki Mevduat		Diğer (Dipnot 7)
			İlişkili Taraflar (Dipnot 21)	Diğer Taraflar (Dipnot 4)	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	8.703.580	489.300	2.721	15.138.320	7.584
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.703.580	489.300	2.721	15.138.320	7.584

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

ii. Likidite riski açıklamaları

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır. Şirket mevcut borç gereksinimlerinin finansmanını öncelikle hissedarlarından sağlamaktadır.

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in yükümlülükleri üzerinden ödenecek faizlerinin de dahil edildiği yükümlülüklerinin, sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2009						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit cıkışlar toplamı	3 aya kadar	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5-10 yıl arası	Vadesiz
Finansal borçlar	125.862.741	154.348.557	268	16.496.604	111.945.272	25.906.413	-
Ticari borçlar	4.397.393	4.397.393	4.397.393	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	17.288	17.288	-	-	-	-	17.288
Diğer yükümlülükler	3.941.296	3.941.296	-	-	-	-	3.941.296
Toplam kaynaklar	134.218.718	162.704.534	4.397.661	16.496.604	111.945.272	25.906.413	3.958.584

	2008						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit cıkışlar toplamı	3 aya kadar	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5-10 yıl arası	Vadesiz
Finansal borçlar	72.570.853	98.829.426	1.240.948	1.975.247	65.102.802	30.510.429	-
Ticari borçlar	156.070	156.070	156.070	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	3.144	3.144	-	-	-	-	3.144
Diğer yükümlülükler	4.893.320	4.893.320	4.606.689	-	-	-	286.631
Toplam kaynaklar	77.623.387	103.881.960	6.003.707	1.975.247	65.102.802	30.510.429	289.775

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

iii. Piyasa riski açıklamaları

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

Döviz pozisyonu riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere açık net yükümlülüğü 116.369.142 TL'dir (2008: 72.573.677 TL).

Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini Pendik Projesi ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenleyerek dengelemeyi planlamaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

	Döviz pozisyonu tablosu					
	2009			2008		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	244.179	-	113.030	440	-	206
Toplam Varlıklar	244.179	-	113.030	440	-	206
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	12.163.009	2.614.946	3.807.659	2.040.588	764.141	413.386
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	113.699.428	23.076.924	36.547.009	70.508.220	25.000.000	15.275.000
Diğer yükümlülükler	79.510	-	36.805	25.309	-	11.822
Toplam Yükümlülükler	125.941.947	25.691.870	40.391.473	72.574.117	25.764.141	15.700.208
Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu	(125.697.768)	(25.691.870)	(40.278.443)	(72.573.677)	(25.764.141)	(15.700.002)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2009	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı Paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.868.425)	3.868.425	(3.868.425)	3.868.425
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları Net Etki (1+2)	(3.868.425)	3.868.425	(3.868.425)	3.868.425
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde				
4. Avro net varlık/yükümlülüğü	(8.701.352)	8.701.352	(8.701.352)	8.701.352
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Avro Net Etki (4+5)	(8.701.352)	8.701.352	(8.701.352)	8.701.352
Toplam (3+6)	(12.569.777)	12.569.777	(12.569.777)	12.569.777

31 Aralık 2008	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı Paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.896.311)	3.896.311	(3.896.311)	3.896.311
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları Net Etki (1+2)	(3.896.311)	3.896.311	(3.896.311)	3.896.311
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde				
4. Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.361.056)	3.361.056	(3.361.056)	3.361.056
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Avro Net Etki (4+5)	(3.361.056)	3.361.056	(3.361.056)	3.361.056
Toplam (3+6)	(7.257.367)	7.257.367	(7.257.367)	7.257.367

Faiz pozisyonu riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur.

Şirket'in bilançosunda alım satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı sabit faizli devlet tahvilleri fiyat değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in sabit faizli devlet tahvili bulunmamaktadır (31 Aralık 2008 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 478 TL düşük 479 TL yüksek olacaktı).

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihinde ABD doları ve AVRO para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 319.417 TL düşük/yüksek olacaktı (2008: 289.410 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	2009	2008
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Varlıklar		
Alım satım amaçlı menkul kıymetler	-	489.300
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler		
Finansal borçlar	125.862.437	72.548.808

31 Aralık 2009 ve 2008 itibariyle finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2009		2008	
Aktifler				
Ters repolar	TL	% 6,50	TL	% 15,11
Banka kredileri	ABD Doları	% 5,55	ABD Doları	% 6,11
Banka kredileri	Avro	% 6,41	Avro	% 8,85
Devlet tahvilleri	-	-	TL	% 15,90

Şirket'in 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2009			
	3 aya kadar	3 ay - 1 yıl arası	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	3.439.000	-	305.835	3.744.835
Ticari alacaklar	-	-	840.794	840.794
Diğer dönen varlıklar	-	-	3.102.596	3.102.596
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	278.975.800	278.975.800
Maddi varlıklar	-	-	25.429	25.429
Diğer duran varlıklar	-	-	11.661.987	11.661.987
Toplam varlıklar	3.439.000	-	294.912.441	298.351.441
Finansal borçlar	118.755.916	7.106.521	304	125.862.741
Ticari borçlar	-	-	4.397.393	4.397.393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	17.288	17.288
Diğer Yükümlülükler	-	-	3.941.296	3.941.296
Toplam kaynaklar	118.755.916	7.106.521	8.356.281	134.218.718
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(115.316.916)	(7.106.521)	286.556.160	164.132.723

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	2008			
	3 aya kadar	3 ay - 1 yıl arası	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	23.842.340	-	2.673	23.845.013
Alım-satım amaçlı menkul kıymetler	489.300	-	-	489.300
Ticari alacaklar	-	-	7.584	7.584
Diğer dönen varlıklar	-	-	9.740.796	9.740.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	75.580.000	75.580.000
Maddi varlıklar	-	-	76.728.923	76.728.923
Diğer duran varlıklar	-	-	18.472	18.472
Toplam varlıklar	24.331.640	-	162.078.448	186.410.088
Finansal borçlar	63.497.100	9.051.708	22.045	72.570.853
Ticari borçlar	-	-	156.070	156.070
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	3.144	3.144
Diğer Yükümlülükler	-	-	4.893.320	4.893.320
Toplam kaynaklar	63.497.100	9.051.708	5.074.579	77.623.387
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(39.165.460)	(9.051.708)	157.003.869	108.786.701

iv. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

23 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar:

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal yükümlülükler:

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

24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- (i) Şirket, 7 Ocak 2010 tarihli ve 89 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 100.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiş olup, bu konuda yapılan izin başvurusu SPK tarafından 22 Ocak 2010 tarihinde, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca da 26 Ocak 2010 tarihinde uygun görülmüş, konuya ilişkin Ana Sözleşme değişikliği 29 Ocak 2010 tarihinde yapılan Pay Sahipleri Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.
- (ii) Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Ocak 2010 tarih ve 91 sayılı kararı ile, Şirket hisselerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca halka arzına yönelik çalışmaların başlatılmasına karar verilmiştir.
- (iii) 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %76'sı seviyesinde olan kiralanmışlık oranı, 29 Ocak 2010 tarihi itibarıyla %87'ye yükselmiştir (2008 : Bulunmamaktadır).

.....