

## **TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

30 Haziran 2010 Tarihinde  
Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve  
İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

12 Ağustos 2010

*Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu  
ve 37 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
dipnotlarından oluşmaktadır.*

## **TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

### İçindekiler

İnceleme raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özsermaye değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

## İNCELEME RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

### *Giriş*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Haziran 2010 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Şirket'in 30 Haziran 2009 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolarının incelenmesi ve 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız denetim şirketi 11 Ağustos 2009 tarihli inceleme raporunda 30 Haziran 2009 tarihli finansal tabloların Şirket'in finansal pozisyonunu, altı aylık ara döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığına dair bir hususa rastlanmadığını belirtmiş ve 29 Ocak 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda, 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolar üzerine olumlu görüş bildirmiştir.

### *İncelemenin kapsamı*

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tablolarının incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

### *Sonuç*

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

İstanbul,  
12 Ağustos 2010

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

Orhan Akova  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

## İÇİNDEKİLER

	<b><u>Sayfa</u></b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	1
<b>GELİR TABLOSU</b>	2
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	3
<b>ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU</b>	4
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	5
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-15
Not 3 Nakit ve nakit benzerleri	16
Not 4 Finansal borçlar	17
Not 5 Ticari alacaklar ve borçlar	18
Not 6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19-21
Not 7 Maddi duran varlıklar	
Not 8 Maddi olmayan duran varlıklar	22
Not 9 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	23-24
Not 10 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24
Not 11 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	25
Not 12 Özkaynaklar	26
Not 13 Satışlar ve satışların maliyeti	27
Not 14 Genel yönetim giderleri	28
Not 15 Pazarlama ve satış giderleri	28
Not 16 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	29
Not 17 Finansal gelirler ve giderler	29
Not 18 Vergi varlık ve yükümlülükleri	30
Not 19 Hisse başına kazanç	30
Not 20 İlişkili taraf açıklamaları	30-31
Not 21 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	32-36
Not 22 Finansal araçlar	37
Not 23 Bilanço tarihinden sonraki olaylar	37

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

<b>VARLIKLAR</b>	<i>Dipnotlar</i>	<b>İncelemeden geçmiş 30 Haziran 2010</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>43,525,973</b>	<b>7,688,225</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	39,514,473	3,744,835
Ticari alacaklar	5	918,595	840,794
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	45	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	5	918,550	840,794
Diğer dönen varlıklar	11	3,092,905	3,102,596
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>296,135,507</b>	<b>290,663,216</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	283,367,073	278,975,800
Maddi duran varlıklar	7	29,018	25,429
Maddi olmayan duran varlıklar	8	8,261	-
Diğer duran varlıklar	11	12,731,155	11,661,987
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>339,661,480</b>	<b>298,351,441</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>21,685,943</b>	<b>20,430,874</b>
Finansal borçlar	4	19,649,054	12,163,009
<i>- İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	20	19,649,054	12,163,009
Ticari borçlar	5	880,855	4,397,393
<i>- İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	4,329	-
<i>- Diğer ticari borçlar</i>	5	876,526	4,397,393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	28,158	8,686
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	1,127,876	3,861,786
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>98,252,117</b>	<b>113,787,844</b>
Finansal borçlar	4	98,170,492	113,699,732
<i>- İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	20	98,170,492	113,699,732
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	10,945	8,602
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	70,680	79,510
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>219,723,420</b>	<b>164,132,723</b>
Ödenmiş sermaye	12	150,000,000	100,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	12	593,140	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları		63,980,053	8,634,031
Net dönem karı		4,997,557	55,346,022
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>339,661,480</b>	<b>298,351,441</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
GELİR TABLOSU**

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

		İncelemeden geçmiş cari dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2010	İncelemeden geçmiş cari dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2010	İncelemeden geçmiş önceki dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2009	İncelemeden geçmemiş önceki dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2009
	<i>Dipnotlar</i>				
Satış gelirleri	13	7,595,091	3,919,613	2,204,282	1,100,788
Satışların maliyeti (-)	13	(3,835,424)	(1,853,899)	(149,250)	(88,054)
<b>Brüt kar</b>		<b>3,759,667</b>	<b>2,065,714</b>	<b>2,055,032</b>	<b>1,012,734</b>
Genel yönetim giderleri (-)	14	(2,118,713)	(1,153,257)	(797,597)	(352,870)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	15	(1,065,571)	(854,685)	(54,246)	(51,872)
Diğer faaliyet gelirleri	16	14,830	7,205	4,231	(13,338)
Diğer faaliyet giderleri (-)	16	(155,277)	(48,782)	(20,193)	(8,669)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>434,936</b>	<b>16,195</b>	<b>1,187,227</b>	<b>585,985</b>
Finansal gelirler	17	8,038,651	4,411,695	767,011	3,188,282
Finansal giderler	17	(3,476,030)	(1,679,310)	(12,757)	-
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>4,997,557</b>	<b>2,748,580</b>	<b>1,941,481</b>	<b>3,774,267</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	18				
- Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
- Ertelemiş vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler net dönem karı</b>		<b>4,997,557</b>	<b>2,748,580</b>	<b>1,941,481</b>	<b>3,774,267</b>
<b>Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>4,997,557</b>	<b>2,748,580</b>	<b>1,941,481</b>	<b>3,774,267</b>
Hisse başına kazanç	19	<b>0.0401</b>	<b>0.0185</b>	<b>0.0194</b>	<b>0.0377</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<b>İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>İncelemeden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2010</b>	<b>İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>	<b>İncelemeden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2009</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>4,997,557</b>	<b>2,748,580</b>	<b>1,941,481</b>	<b>3,774,267</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir:</b>				
Finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim	-	-	-	-
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim	-	-	-	-
Finansal riskten korunma fonundaki değişim	-	-	-	-
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-	-	-	-
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç ve kayıplar	-	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen ortaklıkların diğer kapsamlı	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/giderleri	-	-	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>4,997,557</b>	<b>2,748,580</b>	<b>1,941,481</b>	<b>3,774,267</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

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

<i>Dipnotlar</i>	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
<b>1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	100,000,000	-	43,301	5,680,434	3,062,966	<b>108,786,701</b>
Transferler	-	-	109,369	2,953,597	(3,062,966)	-
	100,000,000	-	152,670	8,634,031	-	<b>108,786,701</b>
Net dönem karı	-	-	-	-	1,941,481	<b>1,941,481</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	-	-	-	-	<b>1,941,481</b>	<b>1,941,481</b>
<b>30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>100,000,000</b>	-	<b>152,670</b>	<b>8,634,031</b>	<b>1,941,481</b>	<b>110,728,182</b>
<b>1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	100,000,000	-	152,670	8,634,031	55,346,022	<b>164,132,723</b>
Semaye artırımını	50,000,000	-	-	-	-	<b>50,000,000</b>
Hisse senedi ihraç primleri	-	593,140	-	-	-	<b>593,140</b>
Transferler	-	-	-	55,346,022	(55,346,022)	-
	150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	-	<b>214,725,863</b>
Net dönem karı	-	-	-	-	4,997,557	<b>4,997,557</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	-	-	-	-	<b>4,997,557</b>	<b>4,997,557</b>
<b>30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>150,000,000</b>	<b>593,140</b>	<b>152,670</b>	<b>63,980,053</b>	<b>4,997,557</b>	<b>219,723,420</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	<i>Dipnotlar</i>	<b>İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>
<b><u>Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları</u></b>			
<b>Net dönem karı/(zararı)</b>		<b>4,997,557</b>	<b>1,941,481</b>
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Kur farkı giderleri, net		-	12,757
Faiz giderleri		2,838,390	-
Gelecek aylara ait gelirler	11	528,344	-
Şüpheli alacak karşılığı gideri	14	677,006	-
Diğer karşılık gideri	16	25,333	-
Kullanılmamış izin karşılığı gideri		19,472	23,593
Amortisman gideri	7,8	10,597	3,299
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	14	2,343	4,867
Halka arz giderleri	12	(1,906,860)	-
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı (+)</b>		<b>7,192,182</b>	<b>1,985,997</b>
Finansal yatırımlardaki değişim		-	489,300
Ticari alacaklardaki artış (-)/azalış (+)		(754,807)	(109,394)
Diğer varlıklardaki artış (-)		(994,040)	(1,089,900)
Ticari borçlardaki azalış (-)		(3,516,538)	(109,530)
Diğer yükümlülükteki artış (+)/azalış (-)		(3,296,417)	59,195
<b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(1,369,620)</b>	<b>1,225,668</b>
<b><u>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları</u></b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımları (-)		(7,295,220)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları (-)	7,8	(22,447)	(31,838,652)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(7,317,667)</b>	<b>(31,838,652)</b>
<b><u>Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları</u></b>			
Hisse senetlerinin halka arzı		52,500,000	-
Finansal borçlardaki değişim		(8,055,659)	9,744,711
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>44,444,341</b>	<b>9,744,711</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış/(azalış)</b>		<b>35,757,054</b>	<b>(20,868,273)</b>
<b>Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri</b>	3	<b>3,744,835</b>	<b>23,845,013</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	3	<b>39,501,889</b>	<b>2,976,740</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2009: 9 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı 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 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde 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 sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka 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 değişikliklerle, 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 SPK'ya başvurmaları 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.

Şirket 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL arttırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50.000.000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

#### **2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar**

##### **2.1.1. Uygunluk beyanı**

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

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

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI - 29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket’in 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve bu tarihte sona eren altı aylık ara döneme ait gelir tablosu, 12 Ağustos 2010 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### **2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli**

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

##### **2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

##### **2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler**

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

### **2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

### **2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

Finansal tabloların Tebliğ XI – 29’a uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 5 – Ticari alacaklar

Not 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 7 – Maddi duran varlıklar

Not 8 – Maddi olmayan duran varlıklar

Not 9 – Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Not 10 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 22 – Finansal araçlar

Şirket, Tahir Han, Fındıklı Bina 1, Fındıklı Bina 2 ve Adana arsası isimli yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemi; Pendorya Alışveriş Merkezi’nin gerçeğe uygun değer hesaplamasında ise gelir indirgeme yöntemi kullanmış ve ilgili gerçeğe uygun değerleri ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır.

### **2.4. 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

#### **2.4.1 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

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

#### **2.4.2 30 Haziran 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

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

TFRS 9 – *Finansal Araçlar*, TMS 39 – *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş bir projenin bir parçası olarak TMSK tarafından Nisan 2010’da yayımlanmıştır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### **2.4.2 30 Haziran 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

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

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

- TMS 32 – *Finansal Araçlar: Sunum* standardında hakların sınıflandırılmasına ilişkin güncellemeler,
- TMS 24 – *İlişkili Taraf Açıklamaları* standardında ilişkili kuruluş tanımının güncellenmesi,
- TFRS 1 – *Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması* standardında, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayan işletmelere sağlanan TFRS 7 – *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardına ilişkin karşılaştırmalı bilgi verilmesi ile ilgili sınırlı istisnalar,
- TFRS Yorum 14 – *TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi* standardına ilişkin gönüllü peşin ödenmiş katkılarla ilgili güncellemeler,
- TFRS Yorum 19 – *Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi*.

#### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

##### **2.5.1. Satış gelirleri**

Satış gelirleri, kira gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve gayrimenkul satışlarından gelirleri içermektedir.

##### **Kira gelirleri**

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

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

##### **Gayrimenkul satışları**

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

#### **i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde gerçeğe uygun değer modeli seçilmiştir. Yatırım değer amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilmektedir.

#### **ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. 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 tamamlanıncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirmektedir.

Bu varlıkların satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

### **2.5.3. Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### *Amortisman*

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 5 yıldır.

#### *Sonraki maliyetler*

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

#### **2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar**

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları yazılım programlarından oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, TMS 38 – *Maddi Olmayan Duran Varlıklar* standardı uyarınca kayıtlara maliyet bedelleri üzerinden alınmaktadır.

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayırmaktadır.

Şirket değer düşüklüğü ile ilgili bir belirtinin mevcut olması durumunda ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarını TMS 36 – *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardı çerçevesinde tahmin etmekte ve geri kazanılabilir tutarın ilgili varlığın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır.

#### **2.5.5. Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

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

#### **2.5.6. Finansal araçlar**

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar, ticari borçlar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

##### **i) Finansal varlıklar**

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

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

##### **Nakit ve nakit benzerleri**

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

#### **2.5.6. Finansal araçlar (devamı)**

##### **Ters repo işlemlerinden alacaklar**

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

##### **İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar**

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

##### **Ticari alacaklar**

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilemeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklar ile diğer alacakların bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

#### **ii) Finansal yükümlülükler**

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

#### **2.5.7 Netleştirme**

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

#### **2.5.8. Borçlanma maliyeti**

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

#### **2.5.9. Kur değişiminin etkileri**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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



## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.10. Hisse başına kazanç**

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye’de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı (“Bedelsiz Hisseler”) yapabilirler. Hisse başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

##### **2.5.11. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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

##### **2.5.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

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

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

##### **2.5.13. Kiralama işlemleri**

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

#### **Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumda Şirket**

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

#### **Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket**

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.13. Kiralama işlemleri (devamı)**

###### **Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket**

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise diğer finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

##### **2.5.14. İlişkili taraflar**

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

##### **2.5.15. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

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

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır. Şirket’in az sayıda gayrimenkülü bulunmakta ve bu gayrimenkullerle ilgili bilgiler 6 nolu “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” notunda sunulmuştur.

##### **2.5.16. Durdurulan faaliyetler**

Bulunmamaktadır.

##### **2.5.17. Devlet teşvik ve yardımları**

Bulunmamaktadır.

##### **2.5.18. Vergilendirme**

###### **Kurumlar vergisi**

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.18 . Vergilendirme (devamı)**

###### **Kurumlar vergisi (devamı)**

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

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

###### **Ertelenmiş vergiler**

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

##### **2.5.19. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı**

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

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

##### **2.5.20. Nakit akış tablosu**

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Kasa	7,829	1,561
Bankalar-Vadesiz mevduat	44,060	304,274
Bankalar-Vadeli mevduat	20,005,589	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	19,456,995	3,439,000
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>39,514,473</b>	<b>3,744,835</b>
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(12,584)	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>39,501,889</b>	<b>3,744,835</b>

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla bankalar mevduatı üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>Tutar</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
<b>30 Haziran 2010</b>			
TL	10,002,767	10.10	2 Ağustos 2010
TL	10,002,822	10.30	2 Ağustos 2010
	<b>20,005,589</b>		

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, ters repo işlemlerinden alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>Tutar</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
<b>30 Haziran 2010</b>			
TL	10,001,849	6.75	1 Temmuz 2010
TL	9,005,066	6.85	5 Temmuz 2010
TL	450,080	6.50	1 Temmuz 2010
	<b>19,456,995</b>		

	<b>Tutar</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
<b>31 Aralık 2009</b>			
TL	3,349,000	6.25	4 Ocak 2010

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**4. FİNANSAL BORÇLAR**

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	19,649,054	12,163,009
<b>Toplam</b>	<b>19,649,054</b>	<b>12,163,009</b>
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u></b>		
Uzun vadeli banka kredileri	98,170,188	113,699,428
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	304	304
<b>Toplam</b>	<b>98,170,492</b>	<b>113,699,732</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>117,819,546</b>	<b>125,862,741</b>

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>30 Haziran 2010</b>				
<b>Para birimi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Orijinal döviz tutarı</b>	<b>Kısa vadeli (TL)</b>	<b>Uzun vadeli (TL)</b>
ABD Doları	Libor + 4.50	25,648,973	7,078,473	33,310,964
Avro	Euribor + 5.00	19,820,925	6,788,335	31,301,537
Avro	Euribor + 5.50	17,366,692	5,060,525	28,313,047
Avro	Euribor + 3.75	3,104,731	721,721	5,244,640
			<b>19,649,054</b>	<b>98,170,188</b>
<b>31 Aralık 2009</b>				
<b>Para birimi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Orijinal döviz tutarı</b>	<b>Kısa vadeli (TL)</b>	<b>Uzun vadeli (TL)</b>
ABD Doları	Libor + 4.50	25,691,870	3,937,324	34,746,924
Avro	Euribor + 3.75	3,289,599	817,647	6,288,873
Avro	Euribor + 5.00	4,332,977	985,214	8,375,317
Avro	Euribor + 5.00	5,467,805	1,243,247	10,568,853
Avro	Euribor + 5.00	2,579,153	586,437	4,985,307
Avro	Euribor + 5.00	2,322,032	529,509	4,486,777
Avro	Euribor + 5.00	2,064,029	470,675	3,988,246
Avro	Euribor + 5.00	3,082,838	677,485	5,982,370
Avro	Euribor + 5.50	3,574,340	664,667	7,056,981
Avro	Euribor + 5.50	3,052,718	545,946	6,048,840
Avro	Euribor + 5.50	4,555,971	769,004	9,073,260
Avro	Euribor + 5.50	4,029,214	639,192	8,065,119
Avro	Euribor + 5.50	2,003,991	296,662	4,032,561
			<b>12,163,009</b>	<b>113,699,428</b>

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### Ticari alacaklar

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar*

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	45	-
Diğer ticari alacaklar (*)	836,639	840,794
Şüpheli ticari alacaklar	758,917	-
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(677,006)	-
<b>Toplam</b>	<b>918,595</b>	<b>840,794</b>

(\*) 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 386,340 TL'si kira alacaklarından, 295,788 TL'si Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından, 133,704 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan ve 20,807 TL'si ise diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	677,006	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>677,006</b>	<b>-</b>

##### *Uzun vadeli ticari alacaklar*

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

#### Ticari borçlar

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	4,329	-
Diğer ticari borçlar (*)	876,526	4,397,393
<b>Toplam</b>	<b>880,855</b>	<b>4,397,393</b>

(\*) 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların 245,929 TL'si müteahhit firmalara borçlardan, 221,613 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan, 158,274 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan, 83,407 TL'si doğalgaz ve elektrik borçlarından ve 167,303 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

##### *Uzun vadeli ticari borçlar*

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

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	272,307,086	267,340,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,059,987	11,635,800
<b>Toplam</b>	<b>283,367,073</b>	<b>278,975,800</b>

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2010	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2010
Tahir Han	5,885,000	-	-	5,885,000
Fındıklı Bina 1	36,935,000	151,187	-	37,086,187
Fındıklı Bina 2	36,750,000	3,141	-	36,753,141
Pendorya AVM	187,770,000	4,904,190	(91,432)	192,582,758
Adana Arsa Proje Geliştirme	11,635,800	206,730	(782,543)	11,059,987
	<b>278,975,800</b>			<b>283,367,073</b>

31 Aralık 2009	1 Ocak 2009	Transfer	Girişler	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
	<b>75,580,000</b>					<b>278,975,800</b>

#### 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 3,198 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 vermek üzere yetkilendirilmiş olan Elit Ekspertiz ve Değerleme AŞ'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 5,885,000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2010 tarihinde sona eren altı aylık dönemde 20,458 TL (30 Haziran 2009: 30,878 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

#### ***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 TSKB'den 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 yetkilendirilmiş olan Elit Ekspertiz ve Değerleme AŞ'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş gerçeğe uygun değeri 36,935,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2010 tarihinde sona eren altı aylık dönemde 938,476 TL (30 Haziran 2009: 1,145,727 TL) kira geliri elde etmiştir. 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 yetkilendirilmiş olan Elit Ekspertiz ve Değerleme AŞ'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 36,750,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2010 tarihinde sona eren altı aylık dönemde 1,385,122 TL (30 Haziran 2009: 1,027,676 TL) kira geliri elde etmiştir. 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. Şirket, Pendorya AVM'nin %95 hissesine sahiptir. Pendorya AVM 1 Ocak 2009 tarihine kadar maddi duran varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiş ve 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 2009 yılında diğer faaliyet gelirleri altında muhasebeleştirilmiştir.



## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

#### ***Pendorya AVM (devamı)***

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Elit Ekspertiz ve Değerleme AŞ'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 187,770,000 TL'dir. 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 AŞ 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 gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Pendorya AVM gerçeğe uygun değeri ile ilişikteki finansal tablolara yansıtılmış, 2010 yılı ilk altı ayı içinde yapılan ve alışveriş merkezinin gerçeğe uygun değerini arttıracak nitelikteki masraflar ise cari yıl girişleri olarak aktifleştirilmiştir.

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında olmak üzere ipotekler bulunmaktadır (Dipnot 9).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %90'ı (31 Aralık 2009: %76) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2010 tarihinde sona eren altı aylık dönemde 4,110,894 TL (30 Haziran 2009: Bulunmamaktadır) kira geliri elde etmiştir.

#### ***Adana Arsa Proje Geliştirme***

Adana arsası, Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel 3,608 metrekare alana sahiptir. Adana bölgesinde devam etmekte olan proje geliştirme çalışmaları kapsamında alınan arsanın ortaklık yapısı %50-%50 şeklindedir.

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 AŞ'nin 25 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Adana arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 11,635,800 TL olup, arsa 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Dipnot 9).

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2010</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Trasferler</b>	<b>30 Haziran 2010</b>
Demirbaşlar	29,526	13,382	-	-	42,908
Taşıtlar	32,402	-	-	-	32,402
	<b>61,928</b>	<b>13,382</b>	-	-	<b>75,310</b>
<b><u>Birikmiş Amortisman</u></b>					
Demirbaşlar	27,024	2,285	-	-	29,309
Taşıtlar	9,475	7,508	-	-	16,983
	<b>36,499</b>	<b>9,793</b>	-	-	<b>46,292</b>
	<b>25,429</b>				<b>29,018</b>
<b><u>Birikmiş Amortisman</u></b>					
Demirbaşlar	26,746	2,780	-	-	29,526
Taşıtlar	-	32,402	-	-	32,402
Pendorya AVM projesi	65,029,787	-	-	(65,029,787)	-
Adana Arsa Proje Geliştirme	11,694,581	-	-	(11,694,581)	-
	<b>76,751,114</b>	<b>35,182</b>	-	<b>(76,724,368)</b>	<b>61,928</b>
<b><u>Birikmiş Amortisman</u></b>					
Demirbaşlar	22,191	4,833	-	-	27,024
Taşıtlar	-	9,475	-	-	9,475
	<b>22,191</b>	<b>14,308</b>	-	-	<b>36,499</b>
	<b>76,728,923</b>				<b>25,429</b>

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2010 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2010</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Trasferler</b>	<b>30 Haziran 2010</b>
Yazılımlar	-	9,065	-	-	9,065
	-	<b>9,065</b>	-	-	<b>9,065</b>
<b><u>Birikmiş Amortisman</u></b>					
Yazılımlar	-	804	-	-	804
	-	<b>804</b>	-	-	<b>804</b>
<b>Net</b>	-	<b>8,261</b>			<b>8,261</b>

Şirket'in 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

### 9. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından açılmış ve halen devam etmekte olan ve Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Teminat mektupları	5,240,155	7,107,073
<b>Toplam</b>	<b>5,240,155</b>	<b>7,107,073</b>

Teminat mektupları Pendorya AVM projesi için yüklenici firmalardan ve alışveriş merkezi için kiracılardan alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket tarafından verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Verilen ipotekler	202,536,600	201,893,400
Teminat mektupları	3,000,000	-
<b>Toplam</b>	<b>205,536,600</b>	<b>201,893,400</b>

Verilen ipotekler, TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerindeki 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarında; Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarındaki ipoteklerden oluşmaktadır.

Verilen teminat mektubu ise 30 Mart 2010 tarih ve 105 no'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen 3,000,000 TL tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (devamı)

#### *Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları*

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

Aynı Tebliğ'in 35. maddesi ise Şirket'in son üç aylık net varlık değerinin üç katından fazla banka kredisi kullanmasını kısıtlamıştır.

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

### 10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	28,158	8,686
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	10,945	8,602
<b>Toplam</b>	<b>39,103</b>	<b>17,288</b>

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hakettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 2,427 TL ve 2,265 TL'dir.

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı	%5.92	%5.92
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%95

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı bakiyesi	8,602	1,210
Hizmet maliyeti	1,818	88
Faiz maliyeti	2,396	72
Aktüeryal fark	(1,871)	7,232
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>10,945</b>	<b>8,602</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**11. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA/ UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER*****Diğer dönen varlıklar***

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Devreden KDV	2,332,727	2,361,379
Peşin ödenen vergi ve fonlar	370,339	262,186
Gelir tahakkukları	149,561	-
Gelecek aylara ait giderler	101,870	169,821
Verilen sipariş avansları	61,157	-
Verilen iş avansları	26,599	144,594
Diğer	50,652	164,616
<b>Toplam</b>	<b>3,092,905</b>	<b>3,102,596</b>

***Diğer duran varlıklar***

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Devreden KDV	12,521,661	11,538,401
Verilen depozito ve teminatlar	203,276	111,210
Gelecek yıllara ait giderler	6,218	12,376
<b>Toplam</b>	<b>12,731,155</b>	<b>11,661,987</b>

***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Gelecek aylara ait gelirler (*)	657,247	128,903
Ödenecek vergi ve fonlar	320,151	827,951
Vergi cezası karşılığı (**)	100,120	-
Gider tahakkukları	23,041	97,828
Müteahhit firmaya borç karşılıkları	-	2,788,518
Diğer	27,317	18,586
<b>Toplam</b>	<b>1,127,876</b>	<b>3,861,786</b>

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

(\*\*) 5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır. 2010 yılı Mart ayında, Hesap Uzmanları Kurulu tarafından halka açık olmayan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bu istisnadan yararlanamayacakları düşünülerek Şirket'in halka açık olmadığı dönemlerde elde ettiği kurum kazançlarına istinaden vergi cezaları kesilmiştir. Diğer taraftan, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki görüşü; gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün Kurul'ca başvurunun uygun görülmesi halinde, ani usulde kuruluşta kuruluşun, dönüşümde ise esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması ile kazanıldığı şeklindedir. 29 Mart 2010 tarihinde, Şirket yönetimince Vergi İdaresi'ne uzlaşma talebinde bulunulmuş olup oluşabilecek vergi yükümlülüğü için ilişikteki finansal tablolarda 100,120 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

***Diğer uzun vadeli yükümlülükler***

	<b>30 Haziran 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Alınan depozito ve teminatlar	70,680	79,510
<b>Toplam</b>	<b>70,680</b>	<b>79,510</b>

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. ÖZKAYNAKLAR

#### 12.1 Ödenmiş sermaye

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

	Grubu	30 Haziran 2010		31 Aralık 2009	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	A	6.67	10,000,000	10.00	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	B	2.73	4,091,111	4.09	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	C	49.61	74,408,889	81.91	81,908,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	C	1.33	2,000,000	2.00	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	1.15	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	C	0.30	449,998	0.45	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.27	400,000	0.40	400,000
Diğer Ortaklar	C	0.00	2	-	-
Halka Açık	C	38.33	57,500,000	-	-
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>100.00</b>	<b>150,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>100,000,000</b>

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu ve hamiline yazılı olan C grubu olarak üç türdedir. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin altısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2009: 100,000,000 TL).

#### 12.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

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

9 Nisan 2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ uyarınca özkaynak kalemlerinden ödenmiş sermaye, hisse senetleri ihraç primleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler altında ifade edilen yasal yedekler ve özel yedeklerin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir.

#### 12.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket sermayesinin %33.33'üne tekabül eden 50,000,000 TL nominal değerli hisse senetlerinin 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına 1.05 TL fiyat ile halka arzı gerçekleştirilmiş olup, 2,500,000 TL "Hisse Senedi İhraç Primi" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir. Halka arz nedeniyle katlanılan 1,906,860 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri özkaynaklar altındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**13. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç ve altı aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2009</b>
Pendorya AVM kira gelirleri	4,110,894	2,191,835	-	-
Fındıklı bina 2 kira gelirleri	1,385,122	692,432	1,027,677	379,787
Fındıklı bina 1 kira gelirleri	938,476	469,276	1,145,727	706,935
Tahir Han kira gelirleri	20,458	9,608	30,878	14,066
<b>Toplam kira gelirleri</b>	<b>6,454,950</b>	<b>3,363,151</b>	<b>2,204,282</b>	<b>1,100,788</b>
Pendorya AVM Genel Gider Yansıtma Gelirleri	1,140,141	556,462	-	-
	<b>7,595,091</b>	<b>3,919,613</b>	<b>2,204,282</b>	<b>1,100,788</b>

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

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2009</b>
Elektrik, su ve gaz giderleri	459,784	59,157	-	-
Güvenlik giderleri	447,938	183,420	-	-
Temizlik giderleri	346,163	162,599	-	-
Bakım, onarım giderleri	316,769	164,821	33,142	-
Vergi ve harç giderleri	293,377	262,431	69,163	63,100
Sarf malzeme gideri	278,395	268,373	-	-
Ceza giderleri	208,042	937	-	-
İşletme hizmet giderleri	197,212	99,649	-	-
Yönetim hizmet giderleri	184,501	103,786	-	-
Yemek giderleri	128,158	56,287	-	-
Danışmanlık giderleri	101,813	21,416	-	-
Ulaşım giderleri	100,594	48,294	-	-
Su giderleri	87,037	37,037	-	-
Doğalgaz gideri	85,386	14,582	-	-
Sigorta giderleri	74,838	22,785	43,882	21,891
Dekorasyon giderleri	64,847	3,242	-	-
Diğer giderler	460,570	345,083	3,063	3,063
<b>Toplam</b>	<b>3,835,424</b>	<b>1,853,899</b>	<b>149,250</b>	<b>88,054</b>

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Halka arz giderleri (*)	457,367	(125,082)	-	-
Personel giderleri	717,757	443,601	574,926	225,534
Şüpheli alacak karşılık gideri	677,006	677,006	-	-
Müşavirlik giderleri	89,738	29,409	116,748	45,650
Danışmanlık giderleri	67,282	-	-	-
Ulaşım ve seyahat giderleri	37,448	19,853	24,905	13,736
Amortisman giderleri	10,597	6,554	1,139	570
Diğer giderler	61,518	101,916	79,879	67,380
<b>Toplam</b>	<b>2,118,713</b>	<b>1,153,257</b>	<b>797,597</b>	<b>352,870</b>

(\*) 457,367 TL tutarındaki halka arz giderleri 150,000 TL tutarında kota alma bedeli, 118,400 TL tutarında SPK kayda alma ücreti, 52,500 TL tutarında Merkezi Kayıt Kuruluşu üyelik giriş aidatı giderleri ve 136,467 TL tutarında diğer halka arz giderlerinden oluşmaktadır. Halka arz sırasında 1,185,188 TL tutarında komisyon bedelleri, 568,487 TL tutarında reklam bedelleri ve 153,185 TL tutarında hukuki danışmanlık bedelleri özkaynaklar altındaki 2,500,000 TL tutarındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

#### Personel giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Maaşlar ve ücretler	520,995	358,053	408,939	149,378
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	120,747	61,347	113,400	59,400
SSK işveren payı	28,896	17,150	25,318	14,664
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	2,343	260	4,867	(3,805)
Diğer	44,776	6,791	22,402	5,897
<b>Toplam</b>	<b>717,757</b>	<b>443,601</b>	<b>574,926</b>	<b>225,534</b>

### 15. PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç ve altı aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama ve satış giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Reklam giderleri	1,065,571	854,685	54,246	51,872
<b>Toplam</b>	<b>1,065,571</b>	<b>854,685</b>	<b>54,246</b>	<b>51,872</b>



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**16. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç ve altı aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelirler ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2009</b>
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>				
Diğer gelirler	14,830	7,205	4,231	(13,338)
<b>Toplam</b>	<b>14,830</b>	<b>7,205</b>	<b>4,231</b>	<b>(13,338)</b>

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2009</b>
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>				
Vergi cezası karşılığı	100,120	-	-	-
Komisyon giderleri	55,157	48,782	20,193	8,669
<b>Toplam</b>	<b>155,277</b>	<b>48,782</b>	<b>20,193</b>	<b>8,669</b>

**17. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç ve altı aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2009</b>
<b>Finansal Gelirler</b>				
Kur farkı geliri, net	7,302,383	3,693,740	-	3,083,282
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	460,186	460,186	201,449	73,722
Bankalardan alınan faiz geliri	272,852	257,769	558,442	31,315
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	3,230	-	7,120	-
<b>Toplam</b>	<b>8,038,651</b>	<b>4,411,695</b>	<b>767,011</b>	<b>3,188,319</b>

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2010</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2009</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2009</b>
<b>Finansal Giderler</b>				
Finansal borçlara verilen faiz giderleri	3,476,030	1,679,310	-	-
Kur farkı gideri, net	-	-	12,757	-
<b>Toplam</b>	<b>3,476,030</b>	<b>1,679,310</b>	<b>12,757</b>	<b>-</b>

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

### 19. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
Net dönem karı	4,997,557	2,748,580	1,941,481	3,774,267
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	124,585,635	148,901,099	100,000,000	100,000,000
Hisse başına kazanç	0.0401	0.0185	0.0194	0.0377

### 20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 20.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b>Bankalar – vadesiz mevduat</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	33,288	236,915
Türkiye İş Bankası AŞ	10,758	34,621
<b>Bankalar – vadeli mevduat</b>		
Türkiye İş Bankası AŞ	10,002,767	-
<b>Toplam</b>	<b>10,046,813</b>	<b>271,536</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Türkiye İş Bankası AŞ	45	-
<b>Toplam</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
<b>Peşin ödenen giderler</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	91,018	10,154
<b>Toplam</b>	<b>91,018</b>	<b>10,154</b>
<b>Banka kredileri</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	111,852,881	118,755,917
Türkiye İş Bankası AŞ	5,966,361	7,106,520
<b>Toplam</b>	<b>117,819,242</b>	<b>125,862,437</b>
<b>Finansal kiralama borçları</b>		
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	304	304
<b>Toplam</b>	<b>304</b>	<b>304</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****20.2. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)**

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	169	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	4,160	-
<b>Toplam</b>	<b>4,329</b>	<b>-</b>

**20.3. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009
<i>Kira gelirleri:</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,259,260	1,127,632	2,120,313	1,060,157
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	46,622	23,311	43,600	21,800
TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ	5,250	2,725	4,910	2,455
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	3,402	3,402	3,182	1,591
TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ	3,780	2,835	-	-
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	3,780	2,835	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2,322,094</b>	<b>1,162,740</b>	<b>2,172,005</b>	<b>1,086,003</b>
<i>Faiz gelirleri</i>				
Türkiye İş Bankası AŞ	2,767	2,767	887	459
<b>Toplam</b>	<b>2,767</b>	<b>2,767</b>	<b>887</b>	<b>459</b>
<i>Faiz giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	3,476,030	1,726,892	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3,476,030</b>	<b>1,726,892</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	51,773	45,547	70,336	59,859
Türkiye İş Bankası AŞ	74	70	192	38
<b>Toplam</b>	<b>51,847</b>	<b>45,617</b>	<b>70,528</b>	<b>59,897</b>
<i>Diğer giderler</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	612,450	559,291	40,565	20,252
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	375,245	375,245	-	-
<b>Toplam</b>	<b>987,695</b>	<b>934,536</b>	<b>40,565</b>	<b>20,252</b>
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	-	2,132,261	933,429
Türkiye İş Bankası AŞ	149,159	72,141	309,231	118,339
<b>Toplam</b>	<b>149,159</b>	<b>72,141</b>	<b>2,441,492</b>	<b>1,051,768</b>
<i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i>				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	120,747	61,347	113,400	59,400
<b>Toplam</b>	<b>120,747</b>	<b>61,347</b>	<b>113,400</b>	<b>59,400</b>

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

#### 21.1 Kredi riski

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

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.

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

30 Haziran 2010	Ticari alacaklar					Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalar	Finansal yatırımlar			
<i>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</i>							
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar	45	836,639	20,049,649	19,456,995	-	<b>40,343,328</b>	
Koşulları yeniden görüşülmüş finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	81,911	-	-	-	<b>81,911</b>	
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	81,911	-	-	-	<b>81,911</b>	
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	
Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	
<b>Toplam</b>	<b>45</b>	<b>918,550</b>	<b>20,049,649</b>	<b>19,456,995</b>	<b>-</b>	<b>40,425,239</b>	

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****21.1 Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2009	Ticari alacaklar			Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalar			
<i>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</i>						
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar	-	840,794	304,274	3,439,000	-	<b>4,584,068</b>
Koşulları yeniden görüşülmüş finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>840,794</b>	<b>304,274</b>	<b>3,439,000</b>	<b>-</b>	<b>4,584,068</b>

**21.2 Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

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

30 Haziran 2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	117,819,546	132,272,367	11,210,513	10,994,175	79,521,403	30,546,276
Ticari borçlar	880,855	880,855	880,855	-	-	-
Diğer yükümlülükler	1,198,556	1,198,556	1,027,756	-	170,800	-
<b>Toplam</b>	<b>119,898,957</b>	<b>134,351,778</b>	<b>13,119,124</b>	<b>10,994,175</b>	<b>79,692,203</b>	<b>30,546,276</b>

31 Aralık 2009	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
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	-	-	-
Diğer yükümlülükler	3,941,296	3,941,296	3,861,786	-	79,510	-
<b>Toplam</b>	<b>134,201,430</b>	<b>162,687,246</b>	<b>8,259,447</b>	<b>16,496,604</b>	<b>112,024,782</b>	<b>25,906,413</b>

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

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 21.3 Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

#### Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini dengelemek amacıyla Pendorya AVM ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenlemektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
30 Haziran 2010	1.5747	1.9217	2.3696
31 Aralık 2009	1.5057	2.1603	-

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

30 Haziran 2010	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	5,073	-	675	1,594
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>5,073</b>	<b>-</b>	<b>675</b>	<b>1,594</b>
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	19,649,054	4,495,125	6,541,386	-
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	98,170,188	21,153,848	33,750,962	-
Diğer yükümlülükler	70,680	-	36,780	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>117,889,922</b>	<b>25,648,973</b>	<b>40,329,128</b>	<b>-</b>
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük</b>	<b>(117,884,849)</b>	<b>(25,648,973)</b>	<b>(40,328,453)</b>	<b>1,594</b>

31 Aralık 2009	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	244,179	-	113,030	-
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>244,179</b>	<b>-</b>	<b>113,030</b>	<b>-</b>
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	12,163,009	2,614,946	3,807,659	-
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	113,699,428	23,076,924	36,547,009	-
Diğer yükümlülükler	79,510	-	36,805	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>125,941,947</b>	<b>25,691,870</b>	<b>40,391,473</b>	<b>-</b>
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük</b>	<b>(125,697,768)</b>	<b>(25,691,870)</b>	<b>(40,278,443)</b>	<b>-</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****21.3 Piyasa riski (devamı)****Döviz Kuru Riski (devamı)**

Maruz kalınan kur riski

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kazanmasının/kaybının 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kar / (Zarar)		Kapsamlı gelir tablosu (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Haziran 2010</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4,038,944)	4,038,944	(4,038,944)	4,038,944
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(4,038,944)</b>	<b>4,038,944</b>	<b>(4,038,944)</b>	<b>4,038,944</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(7,749,919)	7,749,919	(7,749,919)	7,749,919
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(7,749,919)</b>	<b>7,749,919</b>	<b>(7,749,919)</b>	<b>7,749,919</b>
<b>İngiliz Sterlini kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
7-İngiliz sterlini net varlık/yükümlülüğü	378	(378)	378	(378)
8- İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9-Avro net etkisi (7+8)</b>	<b>378</b>	<b>(378)</b>	<b>378</b>	<b>(378)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(11,788,485)</b>	<b>11,788,485</b>	<b>(11,788,485)</b>	<b>11,788,485</b>

(\*)Kar /zarar etkisini içermektedir.

	Kar / (Zarar)		Kapsamlı gelir tablosu (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2009</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,868,425)	3,868,425	(3,868,425)	3,868,425
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(3,868,425)</b>	<b>3,868,425</b>	<b>(3,868,425)</b>	<b>3,868,425</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,701,352)	8,701,352	(8,701,352)	8,701,352
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(8,701,352)</b>	<b>8,701,352</b>	<b>(8,701,352)</b>	<b>8,701,352</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>(12,569,777)</b>	<b>12,569,777</b>	<b>(12,569,777)</b>	<b>12,569,777</b>

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANA RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### 21.3 Piyasa riski (devamı)

##### *Faiz Oranı Riski*

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

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>		
Finansal varlıklar	39,462,584	3,349,000
Finansal yükümlülükler	304	304
<b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b>		
Finansal yükümlülükler	117,819,242	125,862,437

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010		31 Aralık 2009	
<b><i>Finansal araçlar</i></b>				
Vadeli mevduat	TL	% 10.20	-	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	TL	% 6.79	TL	% 6.25
Banka kredileri	ABD Doları	% 5.40	ABD Doları	% 4.94
Banka kredileri	Avro	% 6.30	Avro	% 5.84

#### **Varlıkların faize duyarlılığı**

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan altı aylık etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır.

Bu analiz, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Kapsamlı gelir tablosu (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
<b>30 Haziran 2010</b>				
Değişken faizli finansal borçlar	(489,631)	489,867	(489,631)	489,867

	Kar/zarar		Kapsamlı gelir tablosu (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
<b>31 Aralık 2009</b>				
Değişken faizli finansal borçlar	(319,417)	319,417	(319,417)	319,417

(\*) Kar /zarar etkisini içermektedir.



## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **22. FİNANSAL ARAÇLAR**

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

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

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

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

##### ***Finansal varlıklar***

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

##### ***Finansal yükümlülükler***

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

Banka kredileri işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

#### **23. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.