

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

31 Mart 2010 Tarihinde
Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

30 Nisan 2010

*Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu
ve 39 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 31 Mart 2010 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren üç 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 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi, 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 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu ve üç 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.

İnceleme raporumuzu etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekilmesi gerekli görülmüştür:

Şirket'in 31 Mart 2009 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akım tablosu ve ilgili dipnotları, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarıncaya zorunlu tutulmadığından, tarafımızca ya da başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından incelenmemiştir.

İstanbul,
30 Nisan 2010

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Orhan Akova
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
GELİR TABLOSU	3
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8-16
Not 3 Nakit ve nakit benzerleri	17
Not 4 Finansal borçlar	17
Not 5 Ticari alacaklar ve borçlar	19
Not 6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19-22
Not 7 Maddi duran varlıklar	23
Not 8 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	24
Not 9 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24-25
Not 10 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	25-26
Not 11 Özkaynaklar	27-28
Not 12 Satışlar ve satışların maliyeti	28
Not 13 Genel yönetim giderleri	29
Not 14 Pazarlama ve satış giderleri	29
Not 15 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	30
Not 16 Finansal gelirler ve giderler	30
Not 17 Vergi varlık ve yükümlülükleri	31
Not 18 Hisse başına kazanç	31
Not 19 İlişkili taraf açıklamaları	31-32
Not 20 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	33-38
Not 21 Finansal araçlar	39
Not 22 Bilanço tarihinden sonraki olaylar	39

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden geçmiş 31 Mart 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
DÖNEN VARLIKLAR		4,645,577	7,688,225
Nakit ve nakit benzerleri	3	28,150	3,744,835
Ticari alacaklar	5	1,422,568	840,794
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	19	2,428	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>		1,420,140	840,794
Diğer dönen varlıklar	10	3,194,859	3,102,596
DURAN VARLIKLAR		295,870,942	290,663,216
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	283,205,944	278,975,800
Maddi duran varlıklar	7	23,658	25,429
Diğer duran varlıklar	10	12,641,340	11,661,987
TOPLAM VARLIKLAR		300,516,519	298,351,441

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

KAYNAKLAR	Notlar	İncelemeden geçmiş 31 Mart 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		32,222,211	20,430,874
Finansal borçlar	4	27,887,463	12,163,009
- İlişkili taraflara finansal borçlar	19	18,604,531	12,163,009
- Diğer finansal borçlar		9,282,932	-
Ticari borçlar	5	910,967	4,397,393
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	67,842	-
- Diğer ticari borçlar	5	843,125	4,397,393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	31,960	8,686
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	3,391,821	3,861,786
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		101,912,608	113,787,844
Finansal borçlar	4	101,826,388	113,699,732
- İlişkili taraflara finansal borçlar	19	101,826,388	113,699,732
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	10,685	8,602
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	75,535	79,510
ÖZKAYNAKLAR	11	166,381,700	164,132,723
Ödenmiş sermaye	11	100,000,000	100,000,000
Kardan ayrılmış kısıtlanan yedekler	11	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları	11	63,980,053	8,634,031
Net dönem karı	11	2,248,977	55,346,022
TOPLAM KAYNAKLAR		300,516,519	298,351,441

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
GELİR TABLOSU**

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

	Notlar	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2010	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2009
Satış gelirleri	12	3,675,478	1,103,494
Satışların maliyeti (-)	12	(1,981,525)	(61,196)
Brüt kar		1,693,953	1,042,298
Genel yönetim giderleri (-)	13	(965,456)	(444,727)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(210,886)	(2,374)
Diğer faaliyet gelirleri	15	7,625	17,569
Diğer faaliyet giderleri	15	(106,495)	(11,524)
Faaliyet karı		418,741	601,242
Finansal gelirler	16	3,626,956	661,974
Finansal giderler	16	(1,796,720)	(3,096,002)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2,248,977	(1,832,786)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	17	-	-
- Dönem vergi geliri /(gideri)		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri /(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı/(zararı)		2,248,977	(1,832,786)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı/(zararı)		-	-
NET DÖNEM KARI/(ZARARI)		2,248,977	(1,832,786)
Hisse başına kazanç	18	0.0225	(0.0183)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2010	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2009
Notlar		
DÖNEM KARI/ZARARI	2,248,977	(1,832,786)
Diğer Kapsamlı Gelir:		
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 gelirlerinden paylar	-	-
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/giderleri	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (VERGİ SONRASI)	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER	2,248,977	(1,832,786)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

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

Notlar	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	43,301	5,680,434	3,062,966	108,786,701
Transferler	-	109,369	2,953,597	(3,062,966)	-
	100,000,000	152,670	8,634,031	-	108,786,701
Net dönem karı	-	-	-	(1,832,786)	(1,832,786)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(1,832,786)	(1,832,786)
31 Mart 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	152,670	8,634,031	(1,832,786)	106,953,915
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	152,670	8,634,031	55,346,022	164,132,723
Transferler	-	-	55,346,022	(55,346,022)	-
	100,000,000	152,670	63,980,053	-	164,132,723
Net dönem karı	-	-	-	2,248,977	2,248,977
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	2,248,977	2,248,977
31 Mart 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	11	100,000,000	152,670	2,248,977	166,381,700

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Notlar	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2010	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2009
<u>Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>			
Net dönem karı/(zararı)		2,248,977	(1,832,786)
Düzeltilmeler:			
Kur farkı (gelirleri)/giderleri, net		(3,608,643)	3,096,002
Faiz giderleri		1,209,836	-
Gelecek aylara ait gelirler	10	1,009,276	-
Diğer karşılık gideri	15	100,120	-
Kullanılmamış izin karşılığı gideri	9	23,274	28,064
Amortisman gideri	7	4,043	569
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	9	2,083	8,672
Diğer nakit olmayan düzeltmeler		30,414	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet		1,019,380	1,300,521
Ticari alacaklardaki artış (-)/azalış (+)		(575,025)	489,300
Diğer alacaklardaki artış (-)		-	(82,925)
Diğer varlıklardaki artış (-)		(1,025,007)	(877,340)
Ticari borçlardaki azalış (-)		(5,124,458)	(1,415,198)
Diğer borçlardaki azalış (-)		-	(90,834)
Diğer yükümlülükteki artış (+)/azalış (-)		(1,620,500)	6,096
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		(7,325,610)	(670,380)
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımları (-)		(2,558,044)	-
Maddi duran varlık alımları (-)	7	(2,272)	(18,557,156)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(2,560,316)	(18,557,156)
<u>Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akımları</u>			
Finansal borçlardaki değişim		6,169,241	1,750,350
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		6,169,241	1,750,350
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki azalış		(3,716,685)	(17,477,186)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	3	3,744,835	23,845,013
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	28,150	6,367,827

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek 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.

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2009: 9 kişi).

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

Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10,000,000 TL'den 75,000,000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75,000,000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımını 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup 3 Aralık 2008 tarihli 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili 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 değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür.

Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilecek 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 gerçekleştirilmiştir (Dipnot: 22).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 kanuni 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, 31 Mart 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 Muhasebe Standartları'na 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 Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve bu tarihte sona eren üç aylık ara döneme ait gelir tablosu, 30 Nisan 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

31 Mart 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 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

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ'e 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 – Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Not 9 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 21 – 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. 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 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 31 Mart 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış olunan yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. TMSK tarafından henüz yayımlanmamış olmasına rağmen, UFRS içerisinde yerini alan ve TMSK tarafından da yayımlanması beklenen aşağıda belirtilen düzenleme haricinde, bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 9 – *Finansal Araçlar*, UMS 39 – *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş bir projenin bir parçası olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Kasım 2009'da yayımlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.4.2 31 Mart 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

Projenin birinci fazı olan UFRS 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. UFRS 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 UMS 39 içerisindeki düzenlemelerin devam edeceği belirtilmiştir.

UFRS 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.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarından elde edilen geliri 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.

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, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 muhasebeleştirilmektedir.

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 aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Demirbaşlar	5	% 20
Taşıtlar	5	% 20

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 oluşukça 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

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

2.5.4. 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 kullanımdaki 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.

2.5.5. Finansal araçlar

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

i) Finansal varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluştukları 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.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

2.5.5. Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

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 edilmeyecek 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.

2.5.6. 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.

2.5.7. 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.

2.5.8. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel 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.

2.5.9. 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. 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.

2.5.11. 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.

2.5.12. 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.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

2.5.12. Kiralama işlemleri (devamı)

2.5.13. 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.

2.5.14. 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.

2.5.15. Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

2.5.16. Devlet teşvik ve yardımları

Bulunmamaktadır.

2.5.17. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden 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.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

2.5.17. Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 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 hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi gereğince Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

2.5.18. 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.

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 2,427 TL ve 2,365 TL tutarındadır.

2.5.19. Emeklilik planları

Yoktur.

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

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Kasa	3,374	1,561
Bankalar-Vadesiz mevduat	24,776	304,274
Ters repo işlemlerinden alacaklar	-	3,439,000
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28,150	3,744,835
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28,150	3,744,835

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla bankaların mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ters repo işlemlerinden alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

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

4. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	9,282,932	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	18,604,531	12,163,009
Toplam	27,887,463	12,163,009
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	101,826,084	113,699,428
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	304	304
Toplam	101,826,388	113,699,732
Toplam finansal borçlar	129,713,851	125,862,741

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

31 Mart 2010				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4.50	25,292,338	6,296,713	32,185,580
Avro	Euribor + 5.00	19,520,259	6,632,617	33,428,811
Avro	Euribor + 5.50	17,083,620	4,823,493	30,237,220
Avro	Euribor + 3.75	3,326,113	851,708	5,974,473
Avro	3.75	2,009,645	4,124,395	-
Avro	4.30	1,510,825	3,100,667	-
Avro	3.75	1,002,714	2,057,870	-
			27,887,463	101,826,084
31 Aralık 2009				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
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
			12,163,009	113,699,428

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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***

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	2,428	-
Diğer ticari alacaklar (*)	1,420,140	840,794
Toplam	1,422,568	840,794

(*) 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların 592,415 TL'si kira alacaklarından, 299,846 TL'si Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından, 528,597 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan ve 1,810 TL'si ise diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Ticari borçlar***Kısa vadeli ticari borçlar***

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	67,842	-
Diğer ticari borçlar (*)	843,125	4,397,393
Toplam	910,967	4,397,393

(*) 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların 317,766 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan, 142,676 TL'si doğalgaz ve elektrik borçlarından, 84,992 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan, 67,842 TL'si sigorta hizmetlerine ilişkin borçlardan ve 297,691 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	271,792,827	267,340,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,413,117	11,635,800
Toplam	283,205,944	278,975,800

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

31 Mart 2010	31 Aralık 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2010
Tahir Han	5,885,000	-	-	5,885,000
Fındıklı Bina 1	36,935,000	3,942	-	36,938,942
Fındıklı Bina 2	36,750,000	3,141	-	36,753,141
Pendorya AVM	187,770,000	4,527,498	(81,754)	192,215,744
Adana Arsa Proje Geliştirme	11,635,800	131,017	(353,700)	11,413,117
	278,975,800			283,205,944

31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	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
	75,580,000					278,975,800

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 31 Mart 2010 tarihinde sona eren üç aylık dönemde 10,850 TL (31 Mart 2009: 16,812 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 2010 tarihinde sona eren üç aylık dönemde 469,200 TL (31 Mart 2009: 438,792 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 31 Mart 2010 tarihinde sona eren üç aylık dönemde 692,690 TL (31 Mart 2009: 647,890 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

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. Maliyet yöntemi ile yapılan değerlemede ise gerçeğe uygun değeri arsa değeri ve inşaat yatırımlarının değeri toplanarak 113,155,000 TL olarak bulunmuştur. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akımları, Elit Ekspertiz ve Değerleme 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 ilişkideki finansal tablolara yansıtılmış, 2010 yılı ilk üç 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 tutarında olmak üzere ipotek bulunmaktadır (Dipnot 8).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %88'i (31 Aralık 2009: %76) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Mart 2010 tarihinde sona eren üç aylık dönemde 1,919,059 TL 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 8).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	31 Aralık 2009	Girişler	Çıkışlar	Trasferler	31 Mart 2010
Demirbaşlar	29,526	2,272	-	-	31,798
Taşıtlar	32,402	-	-	-	32,402
	61,928	2,272	-	-	64,200
<u>Birikmiş Amortisman</u>					
Demirbaşlar	27,024	1,638	-	-	28,662
Taşıtlar	9,475	2,405	-	-	11,880
	36,499	4,043	-	-	40,542
	25,429				23,658

Maliyet	31 Aralık 2008	Girişler	Çıkışlar	Trasferler	31 Aralık 2009
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)	-
	76,751,114	35,182		(76,724,368)	61,928
<u>Birikmiş Amortisman</u>					
Demirbaşlar	22,191	4,833	-	-	27,024
Taşıtlar	-	9,475	-	-	9,475
	22,191	14,308	-	-	36,499
	76,728,923				25,429

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

31 Mart 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:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Teminat mektupları	6,664,204	7,107,073
Toplam	6,664,204	7,107,073

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

Şirket tarafından verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Verilen ipotekler	200,679,900	201,893,400
Teminat mektupları	3,000,000	-
Toplam	203,679,900	201,893,400

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 ödenecek bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen 3,000,000 TL tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

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.

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

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	31,960	8,686
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	10,685	8,602
Toplam	42,645	17,288

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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. 31 Mart 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, 31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 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:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı bakiyesi	8,602	1,210
Hizmet maliyeti	231	88
Faiz maliyeti	699	72
Aktüeryal fark	1,153	7,232
Dönem sonu bakiyesi	10,685	8,602

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

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Devreden KDV	2,023,703	2,361,379
Peşin ödenen vergi ve fonlar	470,352	144,594
Verilen iş avansları	264,524	262,186
Gelir tahakkukları	202,536	-
Gelecek aylara ait giderler	153,782	169,821
Verilen sipariş avansları	2,275	-
Diğer	77,687	164,616
Toplam	3,194,859	3,102,596

Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Devreden KDV	12,431,845	11,538,401
Verilen depozito ve teminatlar	203,276	111,210
Gelecek yıllara ait giderler	6,219	12,376
Toplam	12,641,340	11,661,987

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA/ UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Müteahhit firmaya borç karşılıkları	1,638,032	2,788,518
Gelecek aylara ait gelirler (*)	1,009,276	128,903
Ödenecek vergi ve fonlar	465,903	827,951
Gider tahakkukları	134,991	97,828
Vergi cezası karşılığı (**)	100,120	-
Diğer	43,499	18,586
Toplam	3,391,821	3,861,786

(*) 31 Mart 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, Sermeye 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 ve uzlaşmada sonucu ödenmesi düşünülen vergi yükümlülüğü için ilişikteki finansal tablolarda 100,120 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Alınan depozito ve teminatlar	75,535	79,510
Toplam	75,535	79,510

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAKLAR

11.1 Ödenmiş sermaye

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

	31 Mart 2010		31 Aralık 2009	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	96.00	96,000,000	96.00	96,000,000
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	2.00	2,000,000	2.00	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1.15	1,150,000	1.00	1,000,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	0.45	450,000	0.60	600,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	0.40	400,000	0.40	400,000
Ödenmiş Sermaye	100.00	100,000,000	100.00	100,000,000

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.

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

11.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Yasal yedekler	152,670	152,670
Dönem sonu	152,670	152,670

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Ödenmiş Sermaye	100,000,000	100,000,000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	152,670	152,670
<i>Yasal yedekler</i>	152,670	152,670
Net dönem karı	2,248,977	55,346,022
Geçmiş yıllar karları	63,980,053	8,634,031
<i>Olağanüstü yedekler</i>	8,634,031	8,634,031
<i>Geçmiş yıllar yolları</i>	55,346,022	-
	166,381,700	164,132,723

12. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Pendorya AVM kira gelirleri	1,919,059	-
Fındıklı bina 2 kira gelirleri	692,690	647,890
Fındıklı bina 1 kira gelirleri	469,200	438,792
Tahir Han kira gelirleri	10,850	16,812
Toplam kira gelirleri	3,091,799	1,103,494
Pendorya AVM Genel Gider Yansıtma Gelirleri	583,679	-
	3,675,478	1,103,494

31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Elektrik, su ve gaz giderleri	400,627	-
Güvenlik giderleri	264,518	-
Ceza giderleri	207,105	-
Temizlik giderleri	183,564	-
Bakım, onarım giderleri	151,948	33,142
İşletme hizmet giderleri	97,563	-
Yönetim hizmet giderleri	80,715	-
Danışmanlık giderleri	80,397	-
Yemek giderleri	71,871	-
Dekorasyon giderleri	61,605	-
Sigorta giderleri	52,053	21,991
Vergi ve harç giderleri	21,984	6,063
Diğer giderler	307,575	-
Toplam	1,981,525	61,196

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Halka arz giderleri (*)	582,449	-
Personel giderleri	274,156	349,392
Müşavirlik giderleri	60,329	57,311
Ulaşım giderleri	17,595	11,169
Amortisman giderleri	4,043	569
Eğitim giderleri	1,611	1,487
Diğer giderler	25,273	24,799
Toplam	965,456	444,727

(*) 582,449 TL tutarındaki halka arz giderleri 304,076 TL tutarında gazete ilan bedelleri, 118,400 TL tutarında SPK kayda alma ücreti, 52,500 TL tutarında Merkezi Kayıt Kuruluşu üyelik giriş aidatı, 29,636 TL tutarında faaliyet izni harç ödemesi ve 77,887 TL tutarında halka arz ile ilişkili diğer giderlerden oluşmaktadır.

Personel giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Maaşlar ve ücretler	162,942	259,561
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	59,400	54,000
SSK işveren payı	11,746	10,654
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	2,083	8,672
Diğer	37,985	16,505
Toplam	274,156	349,392

14. PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama ve satış giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Reklam giderleri	210,886	2,374
Toplam	210,886	2,374

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelirler ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Diğer faaliyet gelirleri		
Diğer gelirler	7,625	17,569
Toplam	7,625	17,569

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Diğer faaliyet giderleri		
Vergi cezası karşılık gideri	100,120	-
Komisyon giderleri	6,375	11,524
Toplam	106,495	11,524

16. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Finansal Gelirler		
Kur farkı geliri, net	3,608,643	-
Bankalardan alınan faiz geliri	15,083	527,127
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	3,230	7,120
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	-	127,727
Toplam	3,626,956	661,974

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Finansal Giderler		
Finansal borçlara verilen faiz giderleri	1,796,720	-
Kur farkı gideri, net	-	3,096,002
Toplam	1,796,720	3,096,002

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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.

18. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
Net dönem karı / (zararı)	2,248,977	(1,832,786)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	100,000,000	100,000,000
Hisse başına kazanç	0.0225	(0.0183)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**19.1 İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Bankalar – vadesiz mevduat		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4,178	236,915
Türkiye İş Bankası AŞ	20,517	34,621
Toplam	24,695	271,536
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ	1,183	-
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	1,183	-
Türkiye İş Bankası AŞ	62	-
Toplam	2,428	-
Peşin ödenen giderler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	34,294	10,154
Banka kredileri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	113,604,434	118,755,917
Türkiye İş Bankası AŞ	6,826,181	7,106,520
Toplam	120,430,615	125,862,437
Finansal kiralama borçları		
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	304	304
Toplam	304	304

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**19.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)**

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	67,842	-
Toplam	67,842	-

19.2 İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2010	1 Ocak - 31 Mart 2009
<i>Kira gelirleri:</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	1,131,628	1,060,156
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	23,311	21,800
TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ	2,525	2,455
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1,701	1,591
TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ	945	-
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	945	-
Toplam	1,161,055	1,086,002
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	-	428
Toplam	-	428
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	1,749,138	-
Toplam	1,749,138	-
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	6,226	10,477
Türkiye İş Bankası AŞ	4	154
Toplam	6,230	10,631
<i>Diğer giderler</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	53,159	20,313
Toplam	53,159	20,313
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	1,198,832
Türkiye İş Bankası AŞ	77,018	190,892
Toplam	77,018	1,389,724
<i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i>		
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	59,400	54,000
Toplam	59,400	54,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. 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.

20.1 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.

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

31 Mart 2010	Ticari alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalar	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski						
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar	2,428	782,163	24,776	-	-	809,367
Koşulları yeniden görüşülmüş finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	637,977	-	-	-	637,977
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	458,822	-	-	-	458,822
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000
Toplam	2,428	1,420,140	24,776	-	3,000,000	4,447,344

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**20.1 Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2009	Ticari alacaklar		Bankalar	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf				
<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	-	4,584,068
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	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	840,794	304,274	3,439,000	-	4,584,068

20.2 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.

31 Mart 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	129,713,851	154,134,684	9,860,625	23,430,887	22,970,698	97,872,474
Ticari borçlar	910,967	910,967	910,967	-	-	-
Diğer yükümlülükler	3,467,356	3,467,356	3,291,701	-	175,655	-
Toplam	134,092,174	158,513,007	14,063,293	23,430,887	23,146,353	97,872,474

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	-
Toplam	134,201,430	162,687,246	8,259,447	16,496,604	112,024,782	25,906,413

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**20.3 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 31 Mart 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
31 Mart 2010	1.5215	2.0523
31 Aralık 2009	1.5057	2.1603

Aşağıdaki tablo 31 Mart 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.

31 Mart 2010	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	9,495	-	4,626
Toplam Varlıklar	9,495	-	4,626
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	27,887,463	4,138,490	10,520,270
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	101,826,084	21,153,848	33,932,907
Diğer yükümlülükler	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	129,713,547	25,292,338	44,453,177
Net Yabancı Para Yükümlülük	(129,704,052)	(25,292,338)	(44,448,551)

31 Aralık 2009	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	244,179	-	113,030
Toplam Varlıklar	244,179	-	113,030
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
Toplam Yükümlülükler	125,941,947	25,691,870	40,391,473
Net Yabancı Para Yükümlülük	(125,697,768)	(25,691,870)	(40,278,443)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**20.3 Piyasa riski (devamı)****Döviz Kuru Riski (devamı)**

Maruz kalınan kur riski

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kazanmasının/kaybının 31 Mart 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:

31 Mart 2010	Kar / (Zarar)		Kapsamlı gelir tablosu (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,848,229)	3,848,229	(3,848,229)	3,848,229
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,848,229)	3,848,229	(3,848,229)	3,848,229
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(9,122,176)	9,122,176	(9,122,176)	9,122,176
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(9,122,176)	9,122,176	(9,122,176)	9,122,176
TOPLAM (3+6)	(12,970,405)	12,970,405	(12,970,405)	12,970,405

(*)Kar /zarar etkisini içermektedir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**20.3 Piyasa riski (devamı)****Faiz Oranı Riski**

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

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

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	9,283,236	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	120,430,615	125,862,437

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Finansal araçlar		
Ters repo işlemlerinden alacaklar	- TL	% 6.50
Banka kredileri	ABD Doları % 5.55	ABD Doları % 4.94
Banka kredileri	Avro % 6.41	Avro % 5.84

Şirket'in 31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2010	3 aya kadar	3 ay – 1 yıl arası	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	28,150	28,150
Ticari alacaklar	-	-	1,422,568	1,422,568
Diğer dönen varlıklar	-	-	3,194,859	3,194,859
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	283,205,944	283,205,944
Maddi varlıklar	-	-	23,658	23,658
Diğer duran varlıklar	-	-	12,641,340	12,641,340
Toplam varlıklar	-	-	300,516,519	300,516,519
Finansal borçlar	16,109,113	113,604,434	304	129,713,851
Ticari borçlar	-	-	910,967	910,967
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	42,645	42,645
Diğer yükümlülükler	-	-	3,467,356	3,467,356
Toplam yükümlülükler	16,109,113	113,604,434	4,421,272	134,134,819
Toplam	(16,109,113)	(113,604,434)	296,095,247	166,381,700

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**20.3 Piyasa riski (devamı)****Faiz Oranı Riski (devamı)**

31 Aralık 2009	3 aya kadar	3 ay – 1 yıl arası	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	3,439,000	-	305,835	3,744,835
Ticari alacaklar	-	-	840,794	840,794
Diğer dönen varlıklar	-	-	3,102,596	3,102,596
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	278,975,800	278,975,800
Maddi varlıklar	-	-	25,429	25,429
Diğer duran varlıklar	-	-	11,661,987	11,661,987
Toplam varlıklar	3,439,000	-	294,912,441	298,351,441
Finansal borçlar	118,755,916	7,106,521	304	125,862,741
Ticari borçlar	-	-	4,397,393	4,397,393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	17,288	17,288
Diğer yükümlülükler	-	-	3,941,296	3,941,296
Toplam yükümlülükler	118,755,916	7,106,521	8,356,281	134,218,718
Toplam	(115,316,916)	(7,106,521)	286,556,160	164,132,723

Varlıkların faize duyarlılığı

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan üç aylık etkisidir.

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

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

31 Mart 2010	Kar/zarar		Kapsamlı gelir tablosu (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(230,198)	230,814	(230,198)	230,814

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

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. 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.

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket sermayesinin %38.33'üne tekabül eden 57,500,000 TL nominal değerli hisse senetlerinin 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi 1.05-1.16 TL fiyat aralığında talep toplama suretiyle halka arzı gerçekleştirilmiştir. Nihai halka arz fiyatı beher hisse başına 1.05 TL olmuştur.

Raporlama tarihi itibarıyla, halka arz sonrasında Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Pay oranı %	Pay tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	59.00	88,500,000
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	0.30	449,998
TSKB AŞ Memur Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	0.27	400,000
Diğer Ortaklar	0.00	2
Halka açık	38.33	57,500,000
Ödenmiş Sermaye	100.00	150,000,000