

## **TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

30 Eylül 2010 Tarihinde  
Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve  
İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

28 Ekim 2010

*Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu  
ve 41 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
dipnotlarından oluşmaktadır.*

## **TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

### **İçindekiler**

İnceleme raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özsermaye değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

## İNCELEME RAPORU

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

### *Giriş*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Eylül 2010 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akış 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 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu ve dokuz aylık ara döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Bakınız Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,  
28 Ekim 2010

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

Orhan Akova  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

## İÇİNDEKİLER

|                                                                          | <b><u>Sayfa</u></b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>                                            | 1                   |
| <b>GELİR TABLOSU</b>                                                     | 2                   |
| <b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                                            | 3                   |
| <b>ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU</b>                                         | 4                   |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>                                                | 5                   |
| <br><b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>                  |                     |
| Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu                         | 6                   |
| Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar                       | 7-15                |
| Not 3 Nakit ve nakit benzerleri                                          | 16                  |
| Not 4 Finansal borçlar                                                   | 17                  |
| Not 5 Ticari alacaklar ve borçlar                                        | 18                  |
| Not 6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                      | 19-21               |
| Not 7 Maddi duran varlıklar                                              | 22                  |
| Not 8 Maddi olmayan duran varlıklar                                      | 23                  |
| Not 9 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler                   | 23-24               |
| Not 10 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                | 24                  |
| Not 11 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler | 25-26               |
| Not 12 Özkaynaklar                                                       | 27                  |
| Not 13 Satışlar ve satışların maliyeti                                   | 28                  |
| Not 14 Genel yönetim giderleri                                           | 29                  |
| Not 15 Pazarlama ve satış giderleri                                      | 30                  |
| Not 16 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler                         | 30                  |
| Not 17 Finansal gelirler ve giderler                                     | 31                  |
| Not 18 Vergi varlık ve yükümlülükleri                                    | 31                  |
| Not 19 Hisse başına kazanç                                               | 31                  |
| Not 20 İlişkili taraf açıklamaları                                       | 32-33               |
| Not 21 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi      | 34-40               |
| Not 22 Finansal araçlar                                                  | 41                  |
| Not 23 Bilanço tarihinden sonraki olaylar                                | 41                  |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 EYLÜL 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                    |                        | <b>İncelemeden<br/>geçmiş</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> |
|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                   | <b>Dip-<br/>notlar</b> | <b>30 Eylül 2010</b>          | <b>31 Aralık 2009</b>                     |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                             |                        | <b>34,374,575</b>             | <b>7,688,225</b>                          |
| Nakit ve nakit benzerleri                          | 3                      | 29,102,836                    | 3,744,835                                 |
| Ticari alacaklar                                   | 5                      | 1,372,351                     | 840,794                                   |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>       | 20                     | 571                           | -                                         |
| <i>Diğer ticari alacaklar</i>                      | 5                      | 1,371,780                     | 840,794                                   |
| Diğer dönen varlıklar                              | 11                     | 3,899,388                     | 3,102,596                                 |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                             |                        | <b>295,726,731</b>            | <b>290,663,216</b>                        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                      | 6                      | 283,937,322                   | 278,975,800                               |
| Maddi duran varlıklar                              | 7                      | 37,265                        | 25,429                                    |
| Maddi olmayan duran varlıklar                      | 8                      | 13,008                        | -                                         |
| Diğer duran varlıklar                              | 11                     | 11,739,136                    | 11,661,987                                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                            |                        | <b>330,101,306</b>            | <b>298,351,441</b>                        |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                   |                        |                               |                                           |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                   |                        | <b>19,534,927</b>             | <b>20,430,874</b>                         |
| Finansal borçlar                                   | 4                      | 17,804,171                    | 12,163,009                                |
| <i>- İlişkili taraflara finansal borçlar</i>       | 20                     | 17,804,171                    | 12,163,009                                |
| Ticari borçlar                                     | 5                      | 968,288                       | 4,397,393                                 |
| <i>- İlişkili taraflara ticari borçlar</i>         | 20                     | 6,524                         | -                                         |
| <i>- Diğer ticari borçlar</i>                      | 5                      | 961,764                       | 4,397,393                                 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 10                     | 4,693                         | 8,686                                     |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                    | 11                     | 757,775                       | 3,861,786                                 |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                   |                        | <b>89,501,408</b>             | <b>113,787,844</b>                        |
| Finansal borçlar                                   | 4                      | 89,415,753                    | 113,699,732                               |
| <i>- İlişkili taraflara finansal borçlar</i>       | 20                     | 89,415,753                    | 113,699,732                               |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 10                     | 12,950                        | 8,602                                     |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                    | 11                     | 72,705                        | 79,510                                    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                 |                        | <b>221,064,971</b>            | <b>164,132,723</b>                        |
| Ödenmiş sermaye                                    | 12                     | 150,000,000                   | 100,000,000                               |
| Hisse senedi ihraç primleri                        | 12                     | 593,140                       | -                                         |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                | 12                     | 152,670                       | 152,670                                   |
| Geçmiş yıllar karları                              |                        | 63,980,053                    | 8,634,031                                 |
| Net dönem karı                                     |                        | 6,339,108                     | 55,346,022                                |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                            |                        | <b>330,101,306</b>            | <b>298,351,441</b>                        |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

|                                                        |                | İncelemeden<br>geçmiş        | İncelemeden<br>geçmiş          | İncelemeden<br>geçmemiş      | İncelemeden<br>geçmemiş        |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|                                                        | Dip-<br>notlar | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2010 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül<br>2010 | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2009 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül<br>2009 |
| Satış gelirleri                                        | 13             | 10,965,186                   | 3,370,095                      | 3,304,761                    | 1,100,479                      |
| Satışların maliyeti                                    | 13             | (4,918,844)                  | (1,083,420)                    | (174,725)                    | (25,475)                       |
| <b>Brüt kar</b>                                        |                | <b>6,046,342</b>             | <b>2,286,675</b>               | <b>3,130,036</b>             | <b>1,075,004</b>               |
| Genel yönetim giderleri                                | 14             | (2,471,505)                  | (352,792)                      | (1,118,782)                  | (321,185)                      |
| Pazarlama satış ve dağıtım giderleri                   | 15             | (1,622,159)                  | (556,588)                      | (86,280)                     | (32,034)                       |
| Diğer faaliyet gelirleri                               | 16             | 15,316                       | 486                            | 4,231                        | -                              |
| Diğer faaliyet giderleri                               | 16             | (172,354)                    | (17,077)                       | (24,641)                     | (4,448)                        |
| <b>Faaliyet karı</b>                                   |                | <b>1,795,640</b>             | <b>1,360,704</b>               | <b>1,904,564</b>             | <b>717,337</b>                 |
| Finansal gelirler                                      | 17             | 9,664,864                    | 1,626,213                      | 795,559                      | 28,548                         |
| Finansal giderler                                      | 17             | (5,121,396)                  | (1,645,366)                    | (29,187)                     | (16,430)                       |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>        |                | <b>6,339,108</b>             | <b>1,341,551</b>               | <b>2,670,936</b>             | <b>729,455</b>                 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)         | 18             |                              |                                |                              |                                |
| - Dönem vergi geliri /(gideri)                         |                | -                            | -                              | -                            | -                              |
| - Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)                   |                | -                            | -                              | -                            | -                              |
| <b>Sürdürülen faaliyetler net dönem karı</b>           |                | <b>6,339,108</b>             | <b>1,341,551</b>               | <b>2,670,936</b>             | <b>729,455</b>                 |
| <b>Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı</b> |                | -                            | -                              | -                            | -                              |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                      |                | <b>6,339,108</b>             | <b>1,341,551</b>               | <b>2,670,936</b>             | <b>729,455</b>                 |
| Hisse başına kazanç                                    | 19             | 0.0476                       | 0.0089                         | 0.0267                       | 0.0073                         |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

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

|                                                                                             | <b>İncelemeden<br/>geçmiş</b>         | <b>İncelemeden<br/>geçmiş</b>           | <b>İncelemeden<br/>geçmemiş</b>       | <b>İncelemeden<br/>geçmemiş</b>         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                             | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                                    | <b>6,339,108</b>                      | <b>1,341,551</b>                        | <b>2,670,936</b>                      | <b>729,455</b>                          |
| <b>Diğer kapsamlı gelir:</b>                                                                |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Finansal varlıklar değer artış<br>fonundaki değişim                                         | -                                     | -                                       | -                                     | -                                       |
| Duran varlıklar değer artış<br>fonundaki değişim                                            | -                                     | -                                       | -                                     | -                                       |
| Finansal riskten korunma<br>fonundaki değişim                                               | -                                     | -                                       | -                                     | -                                       |
| Yabancı para çevrim farklarındaki<br>değişim                                                | -                                     | -                                       | -                                     | -                                       |
| Emeklilik planlarından aktüeryal<br>kazanç ve kayıplar                                      | -                                     | -                                       | -                                     | -                                       |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen<br>ortaklıkların diğer kapsamlı<br>gelirlerinden paylar | -                                     | -                                       | -                                     | -                                       |
| Diğer kapsamlı gelir kalemlerine<br>ilişkin vergi gelir/giderleri                           | -                                     | -                                       | -                                     | -                                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                                 | <b>-</b>                              | <b>-</b>                                | <b>-</b>                              | <b>-</b>                                |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                                | <b>6,339,108</b>                      | <b>1,341,551</b>                        | <b>2,670,936</b>                      | <b>729,455</b>                          |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

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

| <i>Dipnotlar</i>                                 | <b>Ödenmiş sermaye</b> | <b>Hisse senedi ihraç primleri</b> | <b>Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler</b> | <b>Geçmiş yıllar karları</b> | <b>Net dönem karı</b> | <b>Toplam</b>      |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>   | 100,000,000            | -                                  | 43,301                                     | 5,680,434                    | 3,062,966             | 108,786,701        |
| Transferler                                      | -                      | -                                  | 109,369                                    | 2,953,597                    | (3,062,966)           | -                  |
|                                                  | <b>100,000,000</b>     | -                                  | <b>152,670</b>                             | <b>8,634,031</b>             | -                     | <b>108,786,701</b> |
| Net dönem karı                                   | -                      | -                                  | -                                          | -                            | 2,670,936             | 2,670,936          |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                     | -                      | -                                  | -                                          | -                            | <b>2,670,936</b>      | <b>2,670,936</b>   |
| <b>30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>100,000,000</b>     | -                                  | <b>152,670</b>                             | <b>8,634,031</b>             | <b>2,670,936</b>      | <b>111,457,637</b> |
| <b>1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>   | 100,000,000            | -                                  | 152,670                                    | 8,634,031                    | 55,346,022            | 164,132,723        |
| Sermaye artırımını                               | 50,000,000             | -                                  | -                                          | -                            | -                     | 50,000,000         |
| Hisse senedi ihraç primleri                      | -                      | 593,140                            | -                                          | -                            | -                     | 593,140            |
| Transferler                                      | -                      | -                                  | -                                          | 55,346,022                   | (55,346,022)          | -                  |
|                                                  | <b>150,000,000</b>     | <b>593,140</b>                     | <b>152,670</b>                             | <b>63,980,053</b>            | -                     | <b>214,725,863</b> |
| Net dönem karı                                   | -                      | -                                  | -                                          | -                            | 6,339,108             | 6,339,108          |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                     | -                      | -                                  | -                                          | -                            | <b>6,339,108</b>      | <b>6,339,108</b>   |
| <b>30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>150,000,000</b>     | <b>593,140</b>                     | <b>152,670</b>                             | <b>63,980,053</b>            | <b>6,339,108</b>      | <b>221,064,971</b> |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                     |    | İncelemeden<br>geçmiş     | İncelemeden<br>geçmemiş   |
|---------------------------------------------------------------------|----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                     |    | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2010 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2009 |
| <b>Dipnotlar</b>                                                    |    |                           |                           |
| <b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</b>               |    |                           |                           |
| Net dönem kar                                                       |    | 6,339,108                 | 2,670,936                 |
| <b>Düzeltilmeler:</b>                                               |    |                           |                           |
| Faiz geliri                                                         |    | (1,422,876)               | (795,559)                 |
| Faiz gideri                                                         |    | 5,121,396                 | -                         |
| Gelecek aylara ait gelirler                                         |    | 305,609                   | -                         |
| Şüpheli alacak karşılığı gideri                                     | 14 | 686,964                   | -                         |
| Gelir tahakkukları                                                  | 11 | (121,591)                 | (6,082)                   |
| Vergi cezası karşılığı                                              | 16 | 100,120                   | -                         |
| Diğer karşılık gideri                                               |    | 45,078                    | 650,679                   |
| Kullanılmamış izin karşılığı (geliri) / gideri                      | 14 | (3,993)                   | 9,478                     |
| Amortisman giderleri                                                | 7  | 14,898                    | 7,942                     |
| İtfa payı giderleri                                                 | 8  | 3,507                     | -                         |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri                                    | 14 | 4,348                     | 5,695                     |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b> |    | <b>11,072,568</b>         | <b>2,543,089</b>          |
| Finansal yatırımlardaki değişim                                     |    | -                         | 489,300                   |
| Ticari alacaklardaki değişim                                        |    | (1,218,521)               | (80,393)                  |
| Diğer varlıklardaki değişim                                         |    | (1,225,440)               | (2,768,385)               |
| Ticari borçlardaki değişim                                          |    | (3,429,105)               | 24,786                    |
| Diğer yükümlülükteki değişim                                        |    | (3,561,624)               | (392,548)                 |
| Ödenen faizler                                                      |    | (4,054,998)               | (2,356,713)               |
| <b>Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit</b>                      |    | <b>(2,417,120)</b>        | <b>(2,540,864)</b>        |
| <b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>          |    |                           |                           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımları                           |    | (2,718,432)               | -                         |
| Maddi duran varlık alımları                                         | 7  | (26,734)                  | (48,104,138)              |
| Maddi olmayan duran varlık alımları                                 | 8  | (16,515)                  | -                         |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                 |    | <b>(2,761,681)</b>        | <b>(48,104,138)</b>       |
| <b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>        |    |                           |                           |
| Hisse senetlerinin halka arzı                                       |    | 52,500,000                | -                         |
| Halka arz giderleri                                                 | 12 | (1,906,860)               | -                         |
| Alınan faizler                                                      |    | 1,415,743                 | 795,560                   |
| Finansal borçlardaki değişim                                        |    | (21,833,271)              | 28,208,695                |
| <b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>             |    | <b>30,175,612</b>         | <b>29,004,255</b>         |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış / (azalış)</b>    |    | <b>24,996,811</b>         | <b>(21,640,747)</b>       |
| <b>Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri</b>                    | 3  | <b>3,744,835</b>          | <b>23,845,013</b>         |
| <b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>                    | 3  | <b>28,741,646</b>         | <b>2,204,266</b>          |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 3 Şubat 2006 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2009: 9 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10,000,000 TL'den 75,000,000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75,000,000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımları, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100,000,000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline 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 değişiklik, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya 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, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL arttırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50.000.000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

#### **2.1.1. Uygunluk beyanı**

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

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve bu tarihte sona eren dokuz aylık ara döneme ait gelir tablosu, 28 Ekim 2010 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

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

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

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

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 5 – Ticari alacaklar

Not 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 7 – Maddi duran varlıklar

Not 8 – Maddi olmayan duran varlıklar

Not 9 – Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Not 10 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 22 – Finansal araçlar

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

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

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

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

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

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. UMSK tarafından Kasım 2009'da yayımlanan ve aşağıda kısaca özetlenen UFRS 9 – *Finansal Araçlar Standardı* 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 UMSK tarafından Kasım 2009'da yayımlanmıştır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### **2.4.2. 30 Eylül 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.

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

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

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

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

##### **2.5.1. Satış gelirleri**

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

##### **Kira gelirleri**

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

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

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, değer artış 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.

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket'in gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkulleri, 2009 yılına kadar maddi duran varlıklar içerisinde, 2009 yılından itibaren ise yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde gösterilmiştir. Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirmektedir.

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

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

##### **2.5.3. Maddi duran varlıklar**

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

###### *Amortisman*

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

###### *Sonraki maliyetler*

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı 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**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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. Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

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

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya 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.

##### **2.5.6. Finansal araçlar**

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

#### **i) Finansal varlıklar**

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

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

###### **(i) Finansal varlıklar (devamı)**

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

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

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

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

###### **Ticari alacaklar**

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

###### **ii) Finansal yükümlülükler**

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

##### **2.5.7. Netleştirme**

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

##### **2.5.8. Borçlanma maliyeti**

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.



## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

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

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

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını 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.

##### **2.5.10. Hisse başına kazanç**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### **2.5.13. Kiralama işlemleri**

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 durumda 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 durumda Şirket**

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

##### **2.5.14. İlişkili taraflar**

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

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

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

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

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra 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.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci 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, UMS 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 ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

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

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

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

##### **2.5.20. Nakit akış tablosu**

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                                                    | 30 Eylül 2010     | 31 Aralık 2009   |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kasa                                               | 10,765            | 1,561            |
| Bankalar-Vadesiz mevduat                           | 41,174            | 304,274          |
| Bankalar-Vadeli mevduat                            | 28,696,841        | -                |
| Bankalar-Bloke tutar <sup>(*)</sup>                | 9,996             | -                |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar <sup>(*)</sup>   | 344,060           | 3,439,000        |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam</b>   |                   |                  |
| <b>nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>            | <b>29,102,836</b> | <b>3,744,835</b> |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları      | (7,134)           | -                |
| Bloke tutar                                        | (354,056)         | -                |
| <b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit</b> |                   |                  |
| <b>ve nakde eşdeğer varlıklar</b>                  | <b>28,741,646</b> | <b>3,744,835</b> |

- <sup>(\*)</sup> TSKB ve Şirket arasındaki kredi ilişkisinden doğan sözleşmenin hükümleri gereğince, Şirket tarafından bankaya doğacak her türlü yükümlülüğün ödenmesinin teminatı olarak TSKB ve Şirket arasında 27 Eylül 2010 tarihli ve 96686-11110 sayılı Hesap Rehin Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme hükmü gereğince TSKB, Şirket'in talebi ile Rehinli Hesap'ta bulunan menkul kıymetlerin değerlendirilmesi için TSKB adına ters repo, borsa para piyasası işlemleri ve diğer sermaye piyasası işlemleri yapabilir. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla blokeli paralar 354,056 TL tutarında olup, bu tutarın 344,060 TL'si açılış tarihi 30 Eylül 2010, vade tarihi 1 Ekim 2010 ve faiz oranı % 6.40 olan ters repo işleminden, kalan 9,996 TL'si ise vadesiz mevduattan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır). Bloke paralar diğer dönen/duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler dipnotunda (Not 11) gösterilmiştir.

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

| 30 Eylül 2010 | Tutar             | Faiz oranı (%) | Vade         |
|---------------|-------------------|----------------|--------------|
| TL            | 10,124,837        | 9.00           | 1 Kasım 2010 |
| TL            | 10,124,836        | 9.00           | 1 Kasım 2010 |
| TL            | 4,037,825         | 9.00           | 1 Kasım 2010 |
| TL            | 2,353,580         | 8.25           | 1 Kasım 2010 |
| TL            | 2,055,763         | 9.00           | 1 Kasım 2010 |
|               | <b>28,696,841</b> |                |              |

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

| 31 Aralık 2009 | Tutar     | Faiz oranı (%) | Vade        |
|----------------|-----------|----------------|-------------|
| TL             | 3,439,000 | 6.25           | 4 Ocak 2010 |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**4. FİNANSAL BORÇLAR**

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

|                                              | 30 Eylül 2010      | 31 Aralık 2009     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u></b>  |                    |                    |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 17,804,171         | 12,163,009         |
| <b>Toplam</b>                                | <b>17,804,171</b>  | <b>12,163,009</b>  |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u></b>  |                    |                    |
| Uzun vadeli banka kredileri                  | 89,415,449         | 113,699,428        |
| Uzun vadeli finansal kiralama borçları       | 304                | 304                |
| <b>Toplam</b>                                | <b>89,415,753</b>  | <b>113,699,732</b> |
| <b>Toplam finansal borçlar</b>               | <b>107,219,924</b> | <b>125,862,741</b> |

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

| 30 Eylül 2010  |                |                       |                   |                    |
|----------------|----------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Para birimi    | Faiz oranı (%) | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL)  | Uzun vadeli (TL)   |
| ABD Doları     | Libor + 4.50   | 23,354,016            | 5,983,651         | 27,907,696         |
| Avro           | Euribor + 5.00 | 18,032,465            | 6,370,215         | 29,251,117         |
| Avro           | Euribor + 5.50 | 15,944,168            | 4,630,670         | 26,865,440         |
| Avro           | Euribor + 3.75 | 3,144,088             | 819,635           | 5,391,196          |
|                |                |                       | <b>17,804,171</b> | <b>89,415,449</b>  |
| 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 + 5.00 | 5,467,805             | 1,243,247         | 10,568,853         |
| Avro           | Euribor + 5.00 | 4,332,977             | 985,214           | 8,375,317          |
| Avro           | Euribor + 3.75 | 3,289,599             | 817,647           | 6,288,873          |
| Avro           | Euribor + 5.50 | 4,555,971             | 769,004           | 9,073,260          |
| 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 | 4,029,214             | 639,192           | 8,065,119          |
| Avro           | Euribor + 5.00 | 2,579,153             | 586,437           | 4,985,307          |
| Avro           | Euribor + 5.50 | 3,052,718             | 545,946           | 6,048,840          |
| 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 + 5.50 | 2,003,991             | 296,662           | 4,032,561          |
|                |                |                       | <b>12,163,009</b> | <b>113,699,428</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR****Ticari alacaklar****Kısa vadeli ticari alacaklar**

|                                                | 30 Eylül 2010    | 31 Aralık 2009 |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20) | 571              | -              |
| Diğer ticari alacaklar <sup>(*)</sup>          | 1,312,782        | 840,794        |
| Şüpheli ticari alacaklar                       | 745,962          | -              |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı       | (686,964)        | -              |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1,372,351</b> | <b>840,794</b> |

- (\*) 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 643,435 TL'si kira alacaklarından, 277,321 TL'si Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından, 336,360 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan ve 55,666 TL'si ise diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır.

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

|                                  | 30 Eylül 2010  | 31 Aralık 2009 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı                       | -              | -              |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 686,964        | -              |
| <b>Dönem sonu</b>                | <b>686,964</b> | <b>-</b>       |

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

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

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

|                                            | 30 Eylül 2010  | 31 Aralık 2009   |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20) | 6,524          | -                |
| Diğer ticari borçlar <sup>(*)</sup>        | 961,764        | 4,397,393        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>968,288</b> | <b>4,397,393</b> |

- (\*) 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların 246,873 TL'si müteahhit firmalara borçlardan, 231,441 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan, 189,576 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan, 108,215 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan ve 185,659 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

**Uzun vadeli ticari borçlar**

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

|                                               | 30 Eylül 2010      | 31 Aralık 2009     |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller       | 272,599,923        | 267,340,000        |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11,337,399         | 11,635,800         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>283,937,322</b> | <b>278,975,800</b> |

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

| 30 Eylül 2010               | 1 Ocak 2010        | Girişler         | Çıkışlar         | 30 Eylül 2010      |
|-----------------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Tahir Han                   | 5,885,000          | -                | -                | 5,885,000          |
| Fındıklı Bina 1             | 36,935,000         | 154,353          | -                | 37,089,353         |
| Fındıklı Bina 2             | 36,750,000         | 10,137           | -                | 36,760,137         |
| Pendorya AVM                | 187,770,000        | 5,192,839        | (97,406)         | 192,865,433        |
| Adana Arsa Proje Geliştirme | 11,635,800         | 484,142          | (782,543)        | 11,337,399         |
|                             | <b>278,975,800</b> | <b>5,841,471</b> | <b>(879,949)</b> | <b>283,937,322</b> |

| 31 Aralık 2009              | 1 Ocak 2009       | Transfer          | Girişler          | Çıkışlar           | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Aralık 2009     |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| Tahir Han                   | 5,415,000         | -                 | -                 | -                  | 470,000                      | 5,885,000          |
| Fındıklı Bina 1             | 35,515,000        | -                 | -                 | -                  | 1,420,000                    | 36,935,000         |
| Fındıklı Bina 2             | 34,650,000        | -                 | -                 | -                  | 2,100,000                    | 36,750,000         |
| Pendorya AVM                | -                 | 65,029,787        | 76,439,120        | (2,514,080)        | 48,815,173                   | 187,770,000        |
| Adana Arsa Proje Geliştirme | -                 | 11,694,581        | 697,447           | -                  | (756,228)                    | 11,635,800         |
|                             | <b>75,580,000</b> | <b>76,724,368</b> | <b>77,136,567</b> | <b>(2,514,080)</b> | <b>52,048,945</b>            | <b>278,975,800</b> |

**Tahir Han**

Tahir Han, Beyoğlu, Kemankeş Sokak, Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 parselde kayıtlıdır. Parsel 606.62 metrekare alana sahiptir. Yapı alanı, yerinde alınan ölçüye bağlı olarak 3,198 metrekare olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 5,885,000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 30,212 TL (30 Eylül 2009: 44,637 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş gerçeğe uygun değeri 36,935,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 1,800,675 TL (30 Eylül 2009: 1,683,975 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 bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 36,750,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 1,684,630 TL (30 Eylül 2009: 1,576,149 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 tutarındaki değer artışı 2009 yılında diğer faaliyet gelirleri altında muhasebeleştirilmiştir.



## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### *Pendorya AVM (devamı)*

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Elit Ekspertiz ve Değerleme AŞ'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 187,770,000 TL'dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akımları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket'den temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Pendorya AVM gerçeğe uygun değeri ile ilişikteki finansal tablolara yansıtılmış, 2010 yılı ilk dokuz ayı içinde yapılan ve alışveriş merkezinin gerçeğe uygun değerini arttıracak nitelikteki masraflar ise cari dönem girişleri olarak aktifleştirilmiştir.

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

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %90'ı (31 Aralık 2009: %76) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 5,790,348 TL (30 Eylül 2009: Bulunmamaktadır) kira geliri elde etmiştir.

#### *Adana Arsa Proje Geliştirme*

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

Adana arsası 6 Kasım 2007 tarihinde 9,863,151 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Adana arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 11,635,800 TL olup, arsa 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

#### **Faaliyet kiralalamaları**

##### *Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket*

Şirket, kiralayan sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

|                                           | 30 Eylül 2010     | 31 Aralık 2009    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları     | 12,254,580        | 11,503,422        |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 39,370,671        | 43,488,677        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları     | 17,461,685        | 20,593,355        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>69,086,936</b> | <b>75,585,454</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

|                                   | 1 Ocak<br>2010    | Girişler      | Çıkışlar | Transferler         | 30 Eylül<br>2010  |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|----------|---------------------|-------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                   |               |          |                     |                   |
| Demirbaşlar                       | 29,526            | 26,734        | -        | -                   | 56,260            |
| Taşıtlar                          | 32,402            | -             | -        | -                   | 32,402            |
|                                   | <b>61,928</b>     | <b>26,734</b> | -        | -                   | <b>88,662</b>     |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                   |               |          |                     |                   |
| Demirbaşlar                       | 27,024            | 6,012         | -        | -                   | 33,036            |
| Taşıtlar                          | 9,475             | 8,886         | -        | -                   | 18,361            |
|                                   | <b>36,499</b>     | <b>14,898</b> | -        | -                   | <b>51,397</b>     |
|                                   | <b>25,429</b>     |               |          |                     | <b>37,265</b>     |
|                                   |                   |               |          |                     |                   |
|                                   | 1 Ocak<br>2009    | Girişler      | Çıkışlar | Transferler         | 31 Aralık<br>2009 |
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                   |               |          |                     |                   |
| Demirbaşlar                       | 26,746            | 2,780         | -        | -                   | 29,526            |
| Taşıtlar                          | -                 | 32,402        | -        | -                   | 32,402            |
| Pendorya AVM projesi              | 65,029,787        | -             | -        | (65,029,787)        | -                 |
| Adana Arsa Proje<br>Geliştirme    | 11,694,581        | -             | -        | (11,694,581)        | -                 |
|                                   | <b>76,751,114</b> | <b>35,182</b> | -        | <b>(76,724,368)</b> | <b>61,928</b>     |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                   |               |          |                     |                   |
| Demirbaşlar                       | 22,191            | 4,833         | -        | -                   | 27,024            |
| Taşıtlar                          | -                 | 9,475         | -        | -                   | 9,475             |
|                                   | <b>22,191</b>     | <b>14,308</b> | -        | -                   | <b>36,499</b>     |
|                                   | <b>76,728,923</b> |               |          |                     | <b>25,429</b>     |

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

|                            | 1 Ocak<br>2010 | Girişler      | Çıkışlar | Trasferler | 30 Eylül<br>2010 |
|----------------------------|----------------|---------------|----------|------------|------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>      |                |               |          |            |                  |
| Yazılımlar                 | -              | 16,515        | -        | -          | 16,515           |
|                            | -              | <b>16,515</b> | -        | -          | <b>16,515</b>    |
| <b><u>İtfa payları</u></b> |                |               |          |            |                  |
| Yazılımlar                 | -              | 3,507         | -        | -          | 3,507            |
|                            | -              | <b>3,507</b>  | -        | -          | <b>3,507</b>     |
| <b>Net</b>                 | -              | <b>13,008</b> | -        | -          | <b>13,008</b>    |

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

**9. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

30 Eylül 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:

|                    | 30 Eylül 2010    | 31 Aralık 2009   |
|--------------------|------------------|------------------|
| Teminat mektupları | 3,096,576        | 7,107,073        |
| <b>Toplam</b>      | <b>3,096,576</b> | <b>7,107,073</b> |

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

Şirket tarafından verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

|                    | 30 Eylül 2010      | 31 Aralık 2009     |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen ipotekler  | 191,864,700        | 201,893,400        |
| Teminat mektupları | 3,000,000          | -                  |
| <b>Toplam</b>      | <b>194,864,700</b> | <b>201,893,400</b> |

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

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**9. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)****Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 27'nci maddesinin "b" bendine göre; Şirket yatırım portföyünün azami %10'unu yerel ya da yabancı para vadeli ve vadesiz hesaplarda tutabilir. Tebliğ'in 27'nci 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'inci maddesi ise, Şirket'in son üç aylık net varlık değerinin üç katından fazla banka kredisi kullanmasını kısıtlamıştır.

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

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

|                                 | 30 Eylül 2010 | 31 Aralık 2009 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli</b>              |               |                |
| Kullanılmamış izinler karşılığı | 4,693         | 8,686          |
| <b>Uzun vadeli</b>              |               |                |
| Kıdem tazminatı karşılığı       | 12,950        | 8,602          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>17,643</b> | <b>17,288</b>  |

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hakettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 2,517 TL ve 2,265 TL'dir.

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                            | 30 Eylül 2010 | 31 Aralık 2009 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Dönem başı bakiyesi        | 8,602         | 1,210          |
| Hizmet maliyeti            | 2,924         | 88             |
| Faiz maliyeti              | 4,960         | 72             |
| Aktüeryal fark             | (3,536)       | 7,232          |
| <b>Dönem sonu bakiyesi</b> | <b>12,950</b> | <b>8,602</b>   |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

|                              | <b>30 Eylül 2010</b> | <b>31 Aralık 2009</b> |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                 | 3,138,129            | 2,361,379             |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 471,595              | 262,186               |
| Gelir tahakkukları           | 121,591              | -                     |
| Gelecek aylara ait giderler  | 49,958               | 169,821               |
| Verilen iş avansları         | 33,801               | 144,594               |
| Verilen sipariş avansları    | 9,402                | -                     |
| Diğer                        | 74,912               | 164,616               |
| <b>Toplam</b>                | <b>3,899,388</b>     | <b>3,102,596</b>      |

***Diğer duran varlıklar***

|                                | <b>30 Eylül 2010</b> | <b>31 Aralık 2009</b> |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                   | 11,529,641           | 11,538,401            |
| Verilen depozito ve teminatlar | 203,276              | 111,210               |
| Gelecek yıllara ait giderler   | 6,219                | 12,376                |
| <b>Toplam</b>                  | <b>11,739,136</b>    | <b>11,661,987</b>     |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

|                                            | 30 Eylül 2010  | 31 Aralık 2009   |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler <sup>(*)</sup> | 309,084        | 128,903          |
| Ödenecek vergi ve fonlar                   | 199,198        | 827,951          |
| Gider tahakkukları                         | 142,906        | 97,828           |
| Vergi cezası karşılığı <sup>(**)</sup>     | 100,120        | -                |
| Müteahhit firmaya borç karşılıkları        | -              | 2,788,518        |
| Diğer                                      | 6,467          | 18,586           |
| <b>Toplam</b>                              | <b>757,775</b> | <b>3,861,786</b> |

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

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

***Diğer uzun vadeli yükümlülükler***

|                               | 30 Eylül 2010 | 31 Aralık 2009 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 72,705        | 79,510         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>72,705</b> | <b>79,510</b>  |

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. ÖZKAYNAKLAR

#### 12.1 Ödenmiş sermaye

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

|                                                                | Grubu | 30 Eylül 2010 |                    | 31 Aralık 2009 |                    |
|----------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                                                |       | Pay oranı %   | Pay tutarı         | Pay oranı %    | Pay tutarı         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                              | A     | 6.67          | 10,000,000         | 10.00          | 10,000,000         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                              | B     | 2.73          | 4,091,111          | 4.09           | 4,091,111          |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                              | C     | 49.61         | 74,408,889         | 81.91          | 81,908,889         |
| Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ                           | C     | 1.33          | 2,000,000          | 2.00           | 2,000,000          |
| TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | C     | 0.77          | 1,150,000          | 1.15           | 1,150,000          |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ                                  | C     | 0.30          | 449,998            | 0.45           | 450,000            |
| TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı                | C     | 0.27          | 400,000            | 0.40           | 400,000            |
| Diğer ortaklar                                                 | C     | 0.00          | 2                  | -              | -                  |
| Halka açık                                                     | C     | 38.32         | 57,500,000         | -              | -                  |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                                         |       | <b>100.00</b> | <b>150,000,000</b> | <b>100.00</b>  | <b>100,000,000</b> |

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu ve hamiline yazılı olan C grubu olarak üç türdedir. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin altısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2009: 100,000,000 TL).

#### 12.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

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

#### 12.3 Hisse senedi ihraç primleri

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**13. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

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

|                                                | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Pendorya AVM kira gelirleri                    | 5,790,348                             | 1,679,454                               | -                                     | -                                       |
| Fındıklı bina 1 kira gelirleri                 | 1,800,675                             | 600,224                                 | 1,683,975                             | 656,298                                 |
| Fındıklı bina 2 kira gelirleri                 | 1,684,630                             | 561,483                                 | 1,576,149                             | 430,422                                 |
| Tahir Han kira gelirleri                       | 30,212                                | 9,754                                   | 44,637                                | 13,759                                  |
| <b>Toplam kira gelirleri</b>                   | <b>9,305,865</b>                      | <b>2,850,915</b>                        | <b>3,304,761</b>                      | <b>1,100,479</b>                        |
| Pendorya AVM genel gider<br>yansıtma gelirleri | 1,659,321                             | 519,180                                 | -                                     | -                                       |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>10,965,186</b>                     | <b>3,370,095</b>                        | <b>3,304,761</b>                      | <b>1,100,479</b>                        |

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

|                           | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Elektrik giderleri        | 605,180                               | 145,396                                 | -                                     | -                                       |
| Güvenlik giderleri        | 601,066                               | 153,128                                 | -                                     | -                                       |
| Temizlik giderleri        | 484,522                               | 138,359                                 | -                                     | -                                       |
| Bakım ve onarım giderleri | 381,740                               | 64,971                                  | 33,142                                | -                                       |
| Yönetim hizmet giderleri  | 366,524                               | 182,023                                 | -                                     | -                                       |
| İşletme hizmet giderleri  | 308,376                               | 111,164                                 | -                                     | -                                       |
| Vergi ve harç giderleri   | 293,648                               | 271                                     | 69,163                                | -                                       |
| Malzeme gideri            | 283,189                               | 4,794                                   | -                                     | -                                       |
| Ceza giderleri            | 208,042                               | -                                       | -                                     | -                                       |
| Yemek giderleri           | 177,147                               | 48,989                                  | -                                     | -                                       |
| Danışmanlık giderleri     | 164,833                               | 63,020                                  | -                                     | -                                       |
| Ulaşım giderleri          | 155,453                               | 54,859                                  | -                                     | -                                       |
| Su giderleri              | 143,666                               | 56,629                                  | -                                     | -                                       |
| Sigorta giderleri         | 112,257                               | 37,419                                  | 65,902                                | 22,020                                  |
| Doğalgaz gideri           | 93,402                                | 8,016                                   | 3,455                                 | 3,455                                   |
| Dekorasyon giderleri      | 64,847                                | -                                       | -                                     | -                                       |
| Diğer giderler            | 474,952                               | 14,382                                  | 3,063                                 | -                                       |
| <b>Toplam</b>             | <b>4,918,844</b>                      | <b>1,083,420</b>                        | <b>174,725</b>                        | <b>25,475</b>                           |



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

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

|                                    | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Personel giderleri                 | 975,016                               | 257,259                                 | 795,447                               | 220,521                                 |
| Şüpheli alacak karşılık gideri     | 686,964                               | 9,958                                   | -                                     | -                                       |
| Halka arz giderleri <sup>(*)</sup> | 457,367                               | --                                      | -                                     | -                                       |
| Müşavirlik giderleri               | 114,820                               | 25,082                                  | 145,472                               | 28,724                                  |
| Danışmanlık giderleri              | 75,559                                | 8,277                                   | -                                     | -                                       |
| Ulaşım ve seyahat giderleri        | 41,149                                | 8,806                                   | 36,747                                | 11,842                                  |
| Amortisman giderleri               | 14,898                                | 5,105                                   | 7,942                                 | 6,803                                   |
| İtfa payı giderleri                | 3,507                                 | 2,703                                   | -                                     | -                                       |
| Diğer giderler                     | 102,225                               | 35,602                                  | 133,174                               | 53,295                                  |
| <b>Toplam</b>                      | <b>2,471,505</b>                      | <b>352,792</b>                          | <b>1,118,782</b>                      | <b>321,185</b>                          |

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

**Personel giderleri**

|                                      | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Maaşlar ve ücretler                  | 704,969                               | 183,974                                 | 558,317                               | 149,378                                 |
| Yönetim Kurulu ücret ve<br>giderleri | 185,547                               | 64,800                                  | 172,800                               | 59,400                                  |
| SSK işveren payı                     | 45,369                                | 16,473                                  | 38,106                                | 12,788                                  |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri     | 4,348                                 | 1,155                                   | 5,695                                 | 828                                     |
| İzin karşılığı gideri                | (3,993)                               | (23,465)                                | 9,478                                 | (12,924)                                |
| Diğer                                | 38,776                                | 14,322                                  | 11,051                                | 11,051                                  |
| <b>Toplam</b>                        | <b>975,016</b>                        | <b>257,259</b>                          | <b>795,447</b>                        | <b>220,521</b>                          |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**15. PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ**

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

|                  | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Reklam giderleri | 1,622,159                             | 556,588                                 | 86,280                                | 32,034                                  |
| <b>Toplam</b>    | <b>1,622,159</b>                      | <b>556,588</b>                          | <b>86,280</b>                         | <b>32,034</b>                           |

**16. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                 | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b> |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Diğer gelirler                  | 15,316                                | 486                                     | 4,231                                 | -                                       |
| <b>Toplam</b>                   | <b>15,316</b>                         | <b>486</b>                              | <b>4,231</b>                          | <b>-</b>                                |

  

|                                 | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Diğer faaliyet giderleri</b> |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Vergi cezası karşılığı (Not 11) | 100,120                               | -                                       | -                                     | -                                       |
| Komisyon giderleri              | 72,234                                | 17,077                                  | 24,641                                | 4,448                                   |
| <b>Toplam</b>                   | <b>172,354</b>                        | <b>17,077</b>                           | <b>24,641</b>                         | <b>4,448</b>                            |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**17. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER**

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

|                                                            | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Finansal gelirler</b>                                   |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Kur farkı geliri, net                                      | 8,241,988                             | 939,605                                 | -                                     | -                                       |
| Bankalardan alınan faiz geliri                             | 854,961                               | 582,109                                 | 558,516                               | 74                                      |
| Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler               | 547,864                               | 87,678                                  | 229,923                               | 28,474                                  |
| Alım satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler | 20,051                                | 16,821                                  | 7,120                                 | -                                       |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>9,664,864</b>                      | <b>1,626,213</b>                        | <b>795,559</b>                        | <b>28,548</b>                           |
|                                                            |                                       |                                         |                                       |                                         |
|                                                            | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
| <b>Finansal giderler</b>                                   |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Finansal borçlara verilen faiz giderleri                   | 5,121,396                             | 1,645,366                               | -                                     | -                                       |
| Kur farkı gideri, net                                      | -                                     | -                                       | 29,187                                | 16,430                                  |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>5,121,396</b>                      | <b>1,645,366</b>                        | <b>29,187</b>                         | <b>16,430</b>                           |

**18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

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

**19. HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

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

|                                | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Net dönem karı                 | 6,339,108                             | 1,341,551                               | 2,670,936                             | 729,455                                 |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 133,150,183                           | 150,000,000                             | 100,000,000                           | 100,000,000                             |
| Hisse başına kazanç            | 0.0476                                | 0.0089                                  | 0.0267                                | 0.0073                                  |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI****20.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

|                                                     | 30 Eylül 2010      | 31 Aralık 2009     |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><i>Bankalar – vadesiz mevduat</i></b>            |                    |                    |
| Türkiye İş Bankası AŞ                               | 25,738             | 34,621             |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                   | 15,424             | 236,915            |
| <b><i>Bankalar – vadeli mevduat</i></b>             |                    |                    |
| Türkiye İş Bankası AŞ                               | 10,124,837         | -                  |
| <b><i>Bankalar – bloke tutar</i></b>                |                    |                    |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                   | 354,056            | -                  |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>10,520,055</b>  | <b>271,536</b>     |
| <b><i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i></b> |                    |                    |
| Vakıf Finansal Kiralama AŞ                          | 571                | -                  |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>571</b>         | <b>-</b>           |
| <b><i>Peşin ödenen giderler</i></b>                 |                    |                    |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                   | 43,801             | 10,154             |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>43,801</b>      | <b>10,154</b>      |
| <b><i>Banka kredileri</i></b>                       |                    |                    |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                   | 101,008,788        | 118,755,917        |
| Türkiye İş Bankası AŞ                               | 6,210,832          | 7,106,520          |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>107,219,620</b> | <b>125,862,437</b> |
| <b><i>Finansal kiralama borçları</i></b>            |                    |                    |
| Vakıf Finansal Kiralama AŞ                          | 304                | 304                |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>304</b>         | <b>304</b>         |
| <b><i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i></b>     |                    |                    |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ                       | 4,720              | -                  |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                   | 1,804              | -                  |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>6,524</b>       | <b>-</b>           |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****20.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)****20.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

|                                                                   | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2010</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül<br/>2009</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b><i>Kira gelirleri</i></b>                                      |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 3,386,892                             | 1,127,632                               | 3,180,469                             | 1,060,157                               |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ                                     | 69,933                                | 23,311                                  | 65,400                                | 21,800                                  |
| TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ                                         | 7,875                                 | 2,625                                   | 7,365                                 | 2,455                                   |
| TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal<br>Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | 5,103                                 | 1,701                                   | 4,773                                 | 1,591                                   |
| TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ                           | 6,615                                 | 2,835                                   | -                                     | -                                       |
| TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ                                   | 6,615                                 | 2,835                                   | -                                     | -                                       |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>3,483,033</b>                      | <b>1,160,939</b>                        | <b>3,258,007</b>                      | <b>1,086,003</b>                        |
| <b><i>Faiz gelirleri</i></b>                                      |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 237,741                               | 234,974                                 | 962                                   | 74                                      |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>237,741</b>                        | <b>234,974</b>                          | <b>962</b>                            | <b>74</b>                               |
| <b><i>Faiz giderleri</i></b>                                      |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 5,047,200                             | 1,571,170                               | -                                     | -                                       |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>5,047,200</b>                      | <b>1,571,170</b>                        | <b>-</b>                              | <b>-</b>                                |
| <b><i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i></b>                |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 65,137                                | 13,364                                  | 852,801                               | 782,464                                 |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 108                                   | 34                                      | 193                                   | 1                                       |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>65,245</b>                         | <b>13,398</b>                           | <b>852,994</b>                        | <b>782,465</b>                          |
| <b><i>Diğer giderler</i></b>                                      |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 612,450                               | -                                       | 65,632                                | 25,067                                  |
| Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ                              | 375,245                               | -                                       | -                                     | -                                       |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>987,695</b>                        | <b>-</b>                                | <b>65,632</b>                         | <b>25,067</b>                           |
| <b><i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i></b>                      |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | -                                     | -                                       | 3,580,992                             | 1,448,731                               |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 227,534                               | 78,375                                  | 404,053                               | 94,822                                  |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>227,534</b>                        | <b>78,375</b>                           | <b>3,985,045</b>                      | <b>1,543,553</b>                        |
| <b><i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i></b>     |                                       |                                         |                                       |                                         |
| Yönetim Kurulu ücret ve giderleri                                 | 185,547                               | 64,800                                  | 134,400                               | 46,200                                  |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>185,547</b>                        | <b>64,800</b>                           | <b>134,400</b>                        | <b>46,200</b>                           |

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

#### **21.1. Kredi riski**

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe 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.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

| 30 Eylül 2010                                                                                                                                    | Alacaklar        |                  |                |             | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar | Türev araçlar | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------|----------------------|---------------------|---------------|-------|
|                                                                                                                                                  | Ticari alacaklar |                  |                |             |                      |                     |               |       |
|                                                                                                                                                  | İlişkili taraf   | Diğer taraf      | İlişkili taraf | Diğer taraf |                      |                     |               |       |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                   | <b>571</b>       | <b>1,371,780</b> | -              | -           | <b>28,748,011</b>    | <b>344,060</b>      | -             | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | 464,689          | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri                                                             | 571              | 1,312,782        | -              | -           | 28,748,011           | 344,060             | -             | -     |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -                | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -                | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                       | -                | -                | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | 58,998           | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | 745,962          | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | 686,964          | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                             | -                | 58,998           | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                           | -                | -                | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -                | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                             | -                | -                | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -                | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2009                                                                                                                                   | Alacaklar        |                |                 |             | Bankalardaki mevduat <sup>(1)</sup> | Finansal yatırımlar | Türev araçlar | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|---------------------|---------------|-------|
|                                                                                                                                                  | Ticari alacaklar |                | Diğer alacaklar |             |                                     |                     |               |       |
|                                                                                                                                                  | İlişkili taraf   | Diğer taraf    | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                                     |                     |               |       |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                   | -                | <b>840,794</b> | -               | -           | <b>3,743,274</b>                    | -                   | -             | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | 569,321        | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri                                                             | -                | 840,794        | -               | -           | 3,743,274                           | -                   | -             | -     |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| - Teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                       | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                             | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                           | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                             | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -              | -               | -           | -                                   | -                   | -             | -     |

<sup>(1)</sup> Ters repo sözleşmelerinden alacakları da içermektedir.



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****21.2. Likidite riski**

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

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

| 30 Eylül 2010                               | Defter<br>değeri   | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar | 3 aydan<br>kısa  | 3-12 ay<br>arası  | 1-5 yıl<br>arası  | 5 yıldan<br>uzun  |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                        |                  |                   |                   |                   |
| Finansal borçlar                            | 107,219,924        | 128,009,956                            | 8,200,720        | 14,497,904        | 80,922,524        | 24,388,809        |
| Ticari borçlar                              | 968,288            | 968,288                                | 968,288          | -                 | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>108,188,212</b> | <b>128,978,244</b>                     | <b>9,169,008</b> | <b>14,497,904</b> | <b>80,922,524</b> | <b>24,388,809</b> |

  

| 31 Aralık 2009                              | Defter<br>değeri   | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar | 3 aydan<br>kısa  | 3-12 ay<br>arası  | 1-5 yıl<br>arası   | 5 yıldan<br>uzun  |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                        |                  |                   |                    |                   |
| 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        | -                 | -                  | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>130,260,134</b> | <b>158,745,950</b>                     | <b>4,397,661</b> | <b>16,496,604</b> | <b>111,945,272</b> | <b>25,906,413</b> |

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

**21.3. Piyasa riski**

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

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

|                | ABD Doları | Avro   | İngiliz Sterlini |
|----------------|------------|--------|------------------|
| 30 Eylül 2010  | 1.4512     | 1.9754 | 2.2937           |
| 31 Aralık 2009 | 1.5057     | 2.1603 | -                |

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

| 30 Eylül 2010                                               | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları          | Avro                | İngiliz<br>Sterlini |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | 12,461                                       | 63                  | 4,350               | 1,647               |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                     | <b>12,461</b>                                | <b>63</b>           | <b>4,350</b>        | <b>1,647</b>        |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler                          | 17,804,171                                   | 4,123,244           | 5,983,862           | -                   |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler                          | 89,415,449                                   | 19,230,772          | 31,136,860          | -                   |
| Diğer yükümlülükler                                         | 72,705                                       | -                   | 36,805              | -                   |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                 | <b>107,292,325</b>                           | <b>23,354,016</b>   | <b>37,157,527</b>   | <b>-</b>            |
| <b>Net yabancı para varlık /<br/>(yükümlülük)</b>           | <b>(107,279,864)</b>                         | <b>(23,353,953)</b> | <b>(37,153,177)</b> | <b>1,647</b>        |

| 31 Aralık 2009                                              | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları          | Avro                | Diğer    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | 244,179                                      | -                   | 113,030             | -        |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                     | <b>244,179</b>                               | <b>-</b>            | <b>113,030</b>      | <b>-</b> |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler                          | 12,163,009                                   | 2,614,946           | 3,807,659           | -        |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler                          | 113,699,428                                  | 23,076,924          | 36,547,009          | -        |
| Diğer yükümlülükler                                         | 79,510                                       | -                   | 36,805              | -        |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                 | <b>125,941,947</b>                           | <b>25,691,870</b>   | <b>40,391,473</b>   | <b>-</b> |
| <b>Net yabancı para yükümlülük</b>                          | <b>(125,697,768)</b>                         | <b>(25,691,870)</b> | <b>(40,278,443)</b> | <b>-</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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

|                                                       | Kar / (Zarar)                            |                                           | Özkaynaklar <sup>(*)</sup>               |                                           |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                       | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| <b>30 Eylül 2010</b>                                  |                                          |                                           |                                          |                                           |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                   | (3,389,126)                              | 3,389,126                                 | (3,389,126)                              | 3,389,126                                 |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)              | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>                  | <b>(3,389,126)</b>                       | <b>3,389,126</b>                          | <b>(3,389,126)</b>                       | <b>3,389,126</b>                          |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>             |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                         | (7,339,238)                              | 7,339,238                                 | (7,339,238)                              | 7,339,238                                 |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)                    | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                        | <b>(7,339,238)</b>                       | <b>7,339,238</b>                          | <b>(7,339,238)</b>                       | <b>7,339,238</b>                          |
| <b>İngiliz Sterlini kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 7-İngiliz sterlini net varlık/yükümlülüğü             | 378                                      | (378)                                     | 378                                      | (378)                                     |
| 8- İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)       | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>9- İngiliz Sterlini net etkisi (7+8)</b>           | <b>378</b>                               | <b>(378)</b>                              | <b>378</b>                               | <b>(378)</b>                              |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                                 | <b>(10,727,986)</b>                      | <b>10,727,986</b>                         | <b>(10,727,986)</b>                      | <b>10,727,986</b>                         |
|                                                       |                                          |                                           |                                          |                                           |
|                                                       | Kar / (Zarar)                            |                                           | Özkaynaklar <sup>(*)</sup>               |                                           |
|                                                       | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2009</b>                                 |                                          |                                           |                                          |                                           |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                   | (3,868,425)                              | 3,868,425                                 | (3,868,425)                              | 3,868,425                                 |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)              | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>                  | <b>(3,868,425)</b>                       | <b>3,868,425</b>                          | <b>(3,868,425)</b>                       | <b>3,868,425</b>                          |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>             |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                         | (8,701,352)                              | 8,701,352                                 | (8,701,352)                              | 8,701,352                                 |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)                    | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                        | <b>(8,701,352)</b>                       | <b>8,701,352</b>                          | <b>(8,701,352)</b>                       | <b>8,701,352</b>                          |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                                   | <b>(12,569,777)</b>                      | <b>12,569,777</b>                         | <b>(12,569,777)</b>                      | <b>12,569,777</b>                         |

(\*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANA RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****21.3. Piyasa riski (devamı)****Faiz oranı riski**

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

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

|                                                | 30 Eylül 2010 | 31 Aralık 2009 |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>    |               |                |
| Finansal varlıklar                             | 28,696,841    | 3,349,000      |
| Finansal yükümlülükler                         | 304           | 304            |
| <b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b> |               |                |
| Finansal yükümlülükler                         | 107,219,620   | 125,862,437    |

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

|                                   | 30 Eylül 2010     | 31 Aralık 2009    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><i>Finansal araçlar</i></b>    |                   |                   |
| Vadeli mevduat                    | TL % 9.00         | - -               |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar | - -               | TL % 6.25         |
| Banka kredileri                   | ABD Doları % 5.09 | ABD Doları % 4.94 |
| Banka kredileri                   | Avro % 6.43       | Avro % 5.84       |

**Faize duyarlılık analizi tablosu**

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

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

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

|                                  | Kar/zarar    |               | Özkaynaklar <sup>(*)</sup> |               |
|----------------------------------|--------------|---------------|----------------------------|---------------|
|                                  | 100 bp artış | 100 bp azalış | 100 bp artış               | 100 bp azalış |
| <b>30 Eylül 2010</b>             |              |               |                            |               |
| Değişken faizli finansal borçlar | (207,679)    | 208,236       | (207,679)                  | 208,236       |
|                                  |              |               |                            |               |
|                                  | Kar/zarar    |               | Özkaynaklar <sup>(*)</sup> |               |
|                                  | 100 bp artış | 100 bp azalış | 100 bp artış               | 100 bp azalış |
| <b>31 Aralık 2009</b>            |              |               |                            |               |
| Değişken faizli finansal borçlar | (319,417)    | 319,417       | (319,417)                  | 319,417       |

(\*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

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

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

#### **22. FİNANSAL ARAÇLAR**

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

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

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

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

##### ***Finansal varlıklar***

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

##### ***Finansal yükümlülükler***

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

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

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

1 Ekim 2010 tarihinde alınmış olan 123 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Mudanya yolu üzerinde yer alan toplam 21.364,68 metrekare yüzölçüme sahip arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeliyle otel, rezidans ve ticari ünitelerden oluşan bir karma proje geliştirmek amacıyla arsa sahipleri ile Şirket arasında 1 yıl süreli niyet ve münhasırlık protokolü imzalanmıştır.

Şirket, portföyünde bulunan Pendorya Alışveriş Merkezi için düzenlenecek bir kampanya sebebiyle, Milli Piyango İdaresi'ne verilmek amacıyla, 14 Ekim 2010 tarihinde 300,000 TL tutarında teminat mektubu almıştır.