

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2010 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

7 Şubat 2011

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 47 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özkaynak değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

Giriş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer husus

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş ve 29 Ocak 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

İstanbul, 7 Şubat 2011

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
GELİR TABLOSU	2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-16
Not 3 Bölümlere göre raporlama	17-19
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	20
Not 5 Finansal borçlar	21-22
Not 6 Ticari alacaklar ve borçlar	23
Not 7 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24-27
Not 8 Maddi duran varlıklar	27
Not 9 Maddi olmayan duran varlıklar	28
Not 10 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	28-29
Not 11 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
Not 12 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	31-32
Not 13 Özkaynaklar	32-33
Not 14 Satışlar ve satışların maliyeti	34
Not 15 Genel yönetim giderleri	35
Not 16 Pazarlama ve satış giderleri	36
Not 17 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	36
Not 18 Finansal gelirler ve giderler	37
Not 19 Vergi varlık ve yükümlülükleri	37
Not 20 Hisse başına kazanç	37
Not 21 İlişkili taraf açıklamaları	38-39
Not 22 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	40-47
Not 23 Finansal araçlar	47

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
DÖNEN VARLIKLAR		35,242,060	7,688,225
Nakit ve nakit benzerleri	4	30,218,484	3,744,835
Ticari alacaklar	6	1,450,418	840,794
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	1,100	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	6	1,449,318	840,794
Diğer dönen varlıklar	12	3,573,158	3,102,596
DURAN VARLIKLAR		301,936,766	290,663,216
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	290,261,000	278,975,800
Maddi duran varlıklar	8	39,357	25,429
Maddi olmayan duran varlıklar	9	12,753	-
Diğer duran varlıklar	12	11,623,656	11,661,987
TOPLAM VARLIKLAR		337,178,826	298,351,441
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22,977,107	20,430,874
Finansal borçlar	5	20,170,320	12,163,009
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	21	20,170,320	12,163,009
Ticari borçlar	6	987,508	4,397,393
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	2,811	-
<i>Diğer ticari borçlar</i>	6	984,697	4,397,393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	7,094	8,686
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	1,812,185	3,861,786
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		93,267,980	113,787,844
Finansal borçlar	5	93,160,794	113,699,732
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	21	93,160,794	113,699,732
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	31,769	8,602
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	12	75,417	79,510
ÖZKAYNAKLAR		220,933,739	164,132,723
Ödenmiş sermaye	13	150,000,000	100,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	13	593,140	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları		63,980,053	8,634,031
Net dönem karı		6,207,876	55,346,022
TOPLAM KAYNAKLAR		337,178,826	298,351,441

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2009
	<i>Dipnotlar</i>		
Satış gelirleri	14	14,380,937	4,723,321
Satışların maliyeti	14	(6,498,316)	(694,651)
Brüt kar		7,882,621	4,028,670
Genel yönetim giderleri	15	(3,293,575)	(1,749,342)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	16	(2,438,461)	(899,286)
Diğer faaliyet gelirleri	17	5,444,040	52,632,236
Diğer faaliyet giderleri	17	(248,918)	(41,573)
Faaliyet karı		7,345,707	53,970,705
Finansal gelirler	18	5,649,568	1,676,424
Finansal giderler	18	(6,787,399)	(301,107)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		6,207,876	55,346,022
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri /(gideri)	19	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	19	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		6,207,876	55,346,022
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-
DÖNEM KARI		6,207,876	55,346,022
Hisse başına kazanç	20	0.0452	0.5535

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2009
DÖNEM KARI/ZARARI	6,207,876	55,346,022
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	6,207,876	55,346,022

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

<i>Dipnotlar</i>	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	-	43,301	5,680,434	3,062,966	108,786,701
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı	-	-	-	-	55,346,022	55,346,022
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı	-	-	-	-	55,346,022	55,346,022
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>						
Transferler	-	-	109,369	2,953,597	(3,062,966)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı	100,000,000	-	152,670	8,634,031	-	108,786,701
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	-	152,670	8,634,031	55,346,022	164,132,723
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	-	152,670	8,634,031	55,346,022	164,132,723
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı	-	-	-	-	6,207,876	6,207,876
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	6,207,876	6,207,876
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>						
Sermaye artırımı	13 50,000,000	-	-	-	-	50,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	13 -	593,140	-	-	-	593,140
Transferler	-	-	-	55,346,022	(55,346,022)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı	150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	-	214,725,863
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	13 150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	6,207,876	220,933,739

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2009
	Dipnotlar		
<u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</u>			
Net dönem karı		6,207,876	55,346,022
Düzeltilmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	7	(5,424,030)	(52,048,945)
Faiz geliri		(2,057,549)	(844,005)
Faiz gideri		6,787,399	301,107
Şüpheli alacak karşılığı gideri	15	975,759	-
Gelir tahakkukları	12	(37,778)	30,475
Vergi gecikme faiz karşılığı	17	43,783	-
Gider tahakkukları		(88,443)	-
Kullanılmamış izin karşılığı	15	(1,592)	6,752
Amortisman giderleri	8	19,281	14,308
İtfa payı giderleri	9	3,762	-
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	15	23,167	7,392
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		6,451,635	2,813,106
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki bloka		(3,626,836)	-
Finansal yatırımlardaki değişim		-	489,300
Ticari alacaklardaki değişim		(1,585,383)	(863,685)
Diğer varlıklardaki değişim		(397,182)	(5,005,315)
Ticari borçlardaki değişim		(3,409,885)	4,241,323
Diğer yükümlülükteki değişim		(2,009,035)	(952,024)
Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit		(4,576,686)	722,705
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>			
Alınan faizler		1,991,704	844,005
Yatırım amaçlı gayrimenkul edinimleri		(6,236,475)	(77,136,567)
Yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları	7	-	2,514,080
Maddi duran varlık edinimleri	8	(33,209)	(35,182)
Maddi olmayan duran varlık edinimleri	9	(16,515)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(4,294,495)	(73,813,664)
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>			
Hisse senetlerinin halka arzı	13	52,500,000	-
Halka arz giderleri	13	(1,906,860)	-
Ödenen faizler		(6,787,399)	(593,107)
Alınan banka kredileri		4,341,580	56,798,815
Ödenen banka kredileri		(16,495,173)	(3,193,186)
Ödenen finansal kiralama borçları		-	(21,741)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit		31,652,148	52,990,781
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış / (azalış)		22,780,967	(20,100,178)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	4	3,744,835	23,845,013
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	4	26,525,802	3,744,835

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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. 31 Aralık 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 artırımını, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100,000,000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli 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
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları'na ("UMS")/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler uygulanır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınmaktadır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren yıla ait gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu, 7 Şubat 2011 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 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. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuş 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
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 6 – Ticari alacaklar

Not 7 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 8 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 9 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 10 – Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 11 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 23 – Finansal araçlar

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.4. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") yayımladığı tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

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.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen dışındaki kur farkı kar veya zararları net olarak raporlanır.

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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, mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur .

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir.

Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredi değerliliği, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.5.1'de belirtilmiştir.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan maddi duran varlık olarak sınıflandırıldığında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.

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.

Şirket tarafından inşa edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir. Yeniden değerlemeye konu olmuş varlıklar satıldığında, yeniden değerlendirme yedeğindeki tutarlar, geçmiş yıllar karlarına aktarılır.

Amortisman

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

Demirbaşlar	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl

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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki 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 ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 yıldır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5. 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) Türev olmayan 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
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit 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 edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklar ile diğer alacakların bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini yükümlülüklerini oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

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.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)

2.5.7. 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 geçerli 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.

2.5.8. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 20).

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.

2.5.9. 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.

2.5.10. Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu 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
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)

2.5.11. 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 kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar, Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise 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.

2.5.12. 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.

2.5.13. 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.

2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.15'de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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)

2.5.15. 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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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 hesaplanmamıştır.

2.5.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.5.17. Nakit akış tablosu

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

Şirket'in faaliyet bölümleri için uyguladığı muhasebe politikaları ile Şirket'in finansal tablolarında kullanılan aynıdır.

	Pendorya AVM	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana arsa proje geliştirme	Toplam
31 Aralık 2010						
Kira geliri	7,519,668	2,400,900	2,246,112	40,009	-	12,206,689
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	2,174,248	-	-	-	-	2,174,248
Satış gelirleri	9,693,916	2,400,900	2,246,112	40,009	-	14,380,937
Satışların maliyeti	6,136,046	157,221	162,402	42,647	-	6,498,316
Brüt kar	3,557,870	2,243,679	2,083,710	(2,638)	-	7,882,621
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1,815,773	1,300,647	1,811,263	380,000	116,347	5,424,030
Diğer faaliyet gelirleri	1,815,773	1,300,647	1,811,263	380,000	116,347	5,424,030
Yatırım harcamaları	5,806,054	154,353	28,737	-	420,340	6,409,484

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya AVM	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana arsa proje geliştirme	Toplam
31 Aralık 2009						
Kira geliri	243,591	2,245,301	2,101,545	58,434	-	4,648,871
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	74,450	-	-	-	-	74,450
Satış gelirleri	318,041	2,245,301	2,101,545	58,434	-	4,723,321
Satışların maliyeti	458,784	104,635	108,083	23,149	-	694,651
Brüt kar	(140,743)	2,140,666	1,993,462	35,285	-	4,028,670
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	48,815,173	1,420,000	2,100,000	470,000	(756,228)	52,048,945
Diğer faaliyet gelirleri	48,815,173	1,420,000	2,100,000	470,000	(756,228)	52,048,945
Yatırım harcamaları	76,439,120	697,447	-	-	-	77,136,567

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Satış gelirleri, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Satış gelirleri		
Bölüm gelirleri	14,380,937	4,723,321
Toplam satış gelirleri	14,380,937	4,723,321
Satışların maliyeti		
Bölümlere ait satışların maliyeti	6,498,316	694,651
Toplam satışların maliyeti	6,498,316	694,651
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	290,261,000	278,975,800
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	46,917,826	19,375,641
Toplam varlıklar	337,178,826	298,351,441
Yükümlülükler		
Bölüm yükümlülükleri	113,330,810	125,862,437
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler	2,914,277	8,356,281
Toplam yükümlülükler	116,245,087	134,218,718

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kasa	3,668	1,561
Bankalar-Vadesiz mevduat ^(*)	204,809	304,274
Bankalar-Vadeli mevduat	24,349,624	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar ^(*)	5,660,383	3,439,000
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	30,218,484	3,744,835
Bloke tutar	(3,626,837)	-
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(65,845)	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	26,525,802	3,744,835

- (*) 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 Şirket adına ters repo, borsa para piyasası işlemleri ve diğer sermaye piyasası işlemleri yapabilir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla blokeli paralar 3,626,837 TL tutarında olup, bu tutarın 3,595,962 TL'si ters repo işleminden, kalan 30,875 TL'si ise vadesiz mevduattan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	16,538,149	8.75	1 Şubat 2011
TL	7,811,475	9.05	3 Ocak 2011
	24,349,624		

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ters repo işlemlerinden alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL – Bloke	1,500,510	6.20	3 Ocak 2011
TL – Bloke	1,500,304	7.40	3 Ocak 2011
TL – Bloke	467,128	5.00	3 Ocak 2011
TL – Bloke	128,020	5.75	3 Ocak 2011
TL – Bloke olmayan	2,000,411	7.50	3 Ocak 2011
TL – Bloke olmayan	64,010	5.75	3 Ocak 2011
	5,660,383		

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
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	20,170,320	12,163,009
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	-	-
Toplam	20,170,320	12,163,009
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	93,160,490	113,699,428
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	304	304
Toplam	93,160,794	113,699,732
Toplam finansal borçlar	113,331,114	125,862,741

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

31 Aralık 2010				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4.50	23,651,688	6,834,737	29,730,774
Avro	Euribor + 5.00	18,321,360	7,199,856	30,342,444
Avro	Euribor + 5.50	16,218,652	5,365,879	27,867,760
Avro	Euribor + 3.75	2,922,923	769,848	5,219,512
			20,170,320	93,160,490
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	19,848,834	4,492,567	38,386,870
Avro	Euribor + 5.50	17,216,234	2,915,471	34,276,761
Avro	Euribor + 3.75	3,289,599	817,647	6,288,873
			12,163,009	113,699,428

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avrodan oluşan kısmı Şirket'in arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir. Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle ayrıca Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Dipnot 10).

Finansal kiralama borçları

Finansal kiralama borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Gelecekteki asgari kira ödemeleri	Ertelenmiş finansal kiralama giderleri	Gelecekteki asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri
31 Aralık 2010			
1 yıldan kısa	483	(483)	-
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	483	(483)	-
1-2 yıl arası	1,431	(1,213)	218
2-5 yıl arası	561	(475)	86
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	1,992	(1,688)	304

	Gelecekteki asgari kira ödemeleri	Ertelenmiş finansal kiralama giderleri	Gelecekteki asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri
31 Aralık 2009			
1 yıldan kısa	268	(268)	-
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	268	(268)	-
1-2 yıl arası	1,130	(958)	172
2-5 yıl arası	862	(730)	132
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	1,992	(1,688)	304

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer ticari alacaklar ^(*)	1,382,448	840,794
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 21)	1,100	-
Şüpheli ticari alacaklar	1,042,629	-
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(975,759)	-
Toplam	1,450,418	840,794

- (*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 486,020 TL'si kira alacaklarından, 253,569 TL'si Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından, 458,116 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan ve 184,743 TL'si ise diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	975,759	-
Dönem sonu	975,759	-

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer ticari borçlar ^(*)	984,697	4,397,393
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 21)	2,811	-
Toplam	987,508	4,397,393

- (*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların 435,543 TL'si müteahhit firmalara borçlardan, 81,315 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan, 146,065 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan, 57,712 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan ve 264,062 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	278,535,000	267,340,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,726,000	11,635,800
Toplam	290,261,000	278,975,800

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

31 Aralık 2010	1 Ocak 2010	Transfer	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2010
Tahir Han	5,885,000	-	-	-	380,000	6,265,000
Fındıklı Bina 1	36,935,000	-	154,353	-	1,300,647	38,390,000
Fındıklı Bina 2	36,750,000	-	28,737	-	1,811,263	38,590,000
Pendorya AVM	187,770,000	-	5,806,054	(101,827)	1,815,773	195,290,000
Adana Arsa Proje Geliştirme	11,635,800	-	420,340	(446,487)	116,347	11,726,000
	278,975,800	-	6,409,484	(548,314)	5,424,030	290,261,000

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
	75,580,000	76,724,368	77,136,567	(2,514,080)	52,048,945	278,975,800

Pendorya AVM projesi için TSKB'den kullanılan 25,000,000 ABD Doları ve 36,250,000 Avro tutarındaki kredilerin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Pendorya AVM projesinin maliyetleri olarak aktifleştirilen faiz ve kur farkları sırasıyla 10,507,184 TL ve 6,309,568 TL'dir. Proje, 16 Aralık 2009 tarihi itibarıyla tamamlandıktan, cari yılda herhangi bir aktifleştirme yapılmamıştır.

Adana arsa proje geliştirme amacı ile Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin 1 Ocak - 31 Aralık 2010 tarihleri arasında tahakkuk etmiş ve ödenmiş toplam faizi 296,418 TL'dir. Söz konusu projenin geliştirme maliyetlerinde aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde kurların düşmesi sebebiyle ters çevrilmekte olup, ters çevrilen net kur farkı geliri 402,237 TL'dir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Adana arsa projesinin geliştirme maliyetleri olarak aktifleştirilen faiz ve kur farkları sırasıyla 1,412,483 TL ve 187,160 TL'dir.

Adana arsa proje geliştirme amacı ile Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin 1 Ocak - 31 Aralık 2009 tarihleri arasında sırasıyla tahakkuk etmiş ve ödenmiş toplam 579,803 TL tutarındaki faizi ve 63,683 TL tutarındaki kur farkı söz konusu projelerin geliştirme maliyetleri altında aktifleştirilmiştir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Adana arsa projesinin geliştirme maliyetleri olarak aktifleştirilen faiz ve kur farkları sırasıyla 1,116,065 TL ve 589,397 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

Tahir Han, Beyoğlu, Kemankuş 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, 9 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,265,000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 40,009 TL (31 Aralık 2009: 58,434 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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, 9 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş gerçeğe uygun değeri 38,390,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 2,400,900 TL (31 Aralık 2009: 2,245,301 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, 9 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 38,590,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 2,246,112 TL (31 Aralık 2009: 2,101,545 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM (devamı)

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.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 195,290,000 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. Projeksiyonda elde edilen nakit akımları Avro üzerinden hesaplanmış olup, modelde %7 oranında bir iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2011 için %95, 2012 için %98, 2013 için ve sonrası için %99 oranı kullanılmıştır.

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avro'dan oluşan kısmı Şirket'in arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir (Dipnot 10).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %90'ı (31 Aralık 2009: %76) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda 7,519,668 TL (31 Aralık 2009: 243,591 TL) kira geliri elde etmiştir.

Adana Arsa Proje Geliştirme

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

Adana arsası 6 Kasım 2007 tarihinde 9,863,151 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 15 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Adana arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 11,726,000 TL olup, arsa 31 Aralık 2010 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 10).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	12,781,612	11,759,227
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	37,644,499	44,764,457
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	18,633,746	21,361,672
Toplam	69,059,857	77,885,356

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2010	Girışler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2010
<u>Maliyet</u>					
Demirbaşlar	29,526	33,209	-	-	62,735
Taşıtlar	32,402	-	-	-	32,402
	61,928	33,209	-	-	95,137
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	27,024	7,156	-	-	34,180
Taşıtlar	9,475	12,125	-	-	21,600
	36,499	19,281	-	-	55,780
	25,429				39,357
	1 Ocak 2009	Girışler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2009
<u>Maliyet</u>					
Demirbaşlar	26,746	2,780	-	-	29,526
Taşıtlar	-	32,402	-	-	32,402
Pendorya AVM projesi	65,029,787	-	-	(65,029,787)	-
Adana Arsa Proje					
Geliştirme	11,694,581	-	-	(11,694,581)	-
	76,751,114	35,182	-	(76,724,368)	61,928
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	22,191	4,833	-	-	27,024
Taşıtlar	-	9,475	-	-	9,475
	22,191	14,308	-	-	36,499
	76,728,923				25,429

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	Trasferler	31 Aralık 2010
<u>Maliyet</u>					
Yazılımlar	-	16,515	-	-	16,515
	-	16,515	-	-	16,515
<u>İtfa payları</u>					
Yazılımlar	-	3,762	-	-	3,762
	-	3,762	-	-	3,762
Net	-	12,753	-	-	12,753

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

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Teminat mektupları	7,544,193	7,107,073
Toplam	7,544,193	7,107,073

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

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	197,297,198	192,928,006
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	197,297,198	192,928,006

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Verilen ipotekler	193,997,198	192,928,006
Teminat mektupları	3,300,000	-
Toplam	197,297,198	192,928,006

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avrodan oluşan kısmı Şirket'in arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir. Ayrıca Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

Verilen teminat mektupları 3,300,000 TL olup, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı 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 teminat mektubundan, kalan 300,000 TL tutarındaki kısmı ise 12 Ekim 2010 tarih ve 124 no'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM'nin 1. yıl kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

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.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	7,094	8,686
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	31,769	8,602
Toplam	38,863	17,288

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hakettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 2,517.01 TL ve 2,365.16 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, 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı	%4.66	%5.92
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%95

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı bakiyesi	8,602	1,210
Hizmet maliyeti	8,483	88
Faiz maliyeti	24,466	72
Aktüeryal fark	(9,782)	7,232
Dönem sonu bakiyesi	31,769	8,602

Şirket, aktüeryal kayıp veya kazançları dönem kar/zararında muhasebeleştirmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Devreden KDV	3,114,890	2,361,379
Peşin ödenen vergi ve fonlar	316,399	262,186
Gelir tahakkukları	37,778	-
Gelecek aylara ait giderler	22,731	169,821
Verilen iş avansları	19,869	144,594
Diğer	61,491	164,616
Toplam	3,573,158	3,102,596

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Devreden KDV	11,481,662	11,538,401
Verilen depozito ve teminatlar	135,775	111,210
Gelecek yıllara ait giderler	6,219	12,376
Toplam	11,623,656	11,661,987

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Gelecek aylara ait gelirler ^(*)	1,537,029	128,903
Ödenecek vergi ve fonlar	221,988	827,951
Vadesi geçmiş vergi aslına ilişkin gecikme faiz karşılığı ^(**)	43,783	-
Gider tahakkukları	9,385	97,828
Müteahhit firmaya borç karşılıkları	-	2,788,518
Diğer	-	18,586
Toplam	1,812,185	3,861,786

(*) 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler 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. Vergi cezası, Hesap Uzmanları Kurulu tarafından, Şirket'in vergi matrahından 110,889 TL tutarındaki vergi alacağı düşülerek hesaplanmıştır. 29 Mart 2010 tarihinde, Şirket yönetimince Vergi İdaresi'ne uzlaşma talebinde bulunulmuş, 26 Kasım 2010 tarihinde Vergi İdaresi'yle uzlaşmaya varılmıştır. Yapılan uzlaşma sonucunda Şirket'in 110,889 TL tutarındaki vergi alacağı vergi cezasının matrahından düşülmüştür. Şirket'in vergi alacağına istinaden talep ettiği mahsuplaşma kabul edilmemiş olup, Şirket 31 Aralık 2010 itibarıyla 43,783 TL tutarındaki vadesi geçmiş vergi aslına ilişkin hesaplanan gecikme faizi için karşılık ayırmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA/ UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER
(devamı)

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan depozito ve teminatlar	75,417	79,510
Toplam	75,417	79,510

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1 Ödenmiş sermaye

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

		31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Grubu	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	-	-
Ödenmiş sermaye		100.00	150,000,000	100.00	100,000,000

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150.000.000 (31 Aralık 2009: 1 TL, 100.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

13.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 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.

13.3 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.

13.4 Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri:IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın belirleyeceği asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Pendorya AVM kira gelirleri	7,519,668	243,591
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	2,400,900	2,245,301
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	2,246,112	2,101,545
Tahir Han kira gelirleri	40,009	58,434
Toplam kira gelirleri	12,206,689	4,648,871
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	2,174,248	74,450
Toplam	14,380,937	4,723,321

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Güvenlik giderleri	760,312	98,556
Elektrik giderleri	708,715	88,015
Temizlik giderleri	622,430	74,369
Bakım ve onarım giderleri	605,534	29,523
Vergi ve harç giderleri	590,905	135,205
Danışmanlık giderleri	474,396	-
Yönetim hizmet giderleri	465,600	32,840
İşletme hizmet giderleri	390,537	19,124
Malzeme gideri	350,358	41,220
Yemek giderleri	219,159	3,014
Ulaşım giderleri	209,713	-
Ceza giderleri	208,042	-
Sigorta giderleri	196,967	97,247
Su giderleri	185,273	18,697
Doğalgaz gideri	116,935	14,605
Dekorasyon giderleri	64,847	-
Diğer giderler	328,593	42,236
Toplam	6,498,316	694,651

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Personel giderleri	1,282,883	1,014,400
Şüpheli alacak karşılık gideri	975,759	-
Halka arz giderleri ^(*)	457,367	-
Müşavirlik giderleri	155,571	147,624
Danışmanlık giderleri	99,603	296,590
Ulaşım ve seyahat giderleri	86,268	64,377
Vergi cezası gideri ^(**)	81,748	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	23,043	14,308
Diğer giderler	131,333	212,043
Toplam	3,293,575	1,749,342

(*) 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.

(**) 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 düşünüldükçe Şirket'in halka açık olmadığı dönemlerde elde ettiği kurum kazançlarına istinaden vergi cezaları kesilmiştir. 29 Mart 2010 tarihinde, Şirket yönetimince Vergi İdaresi'ne uzlaşma talebinde bulunulmuş olup, 26 Kasım 2010 tarihinde Vergi İdaresi'yle yapılan uzlaşma sonucunda Şirket, 81,748 TL tutarında vergi cezası ödemiştir.

Personel giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Maaşlar ve ücretler	895,442	707,745
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	250,347	232,200
SSK işveren payı	70,928	57,663
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	23,167	7,392
İzin karşılığı gideri	-	6,752
Diğer	42,999	2,648
Toplam	1,282,883	1,014,400

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait pazarlama ve satış giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Reklam giderleri	2,438,461	899,286
Toplam	2,438,461	899,286

17. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 7)	5,424,030	52,048,945
Müteahhit firma gecikme bedeli	-	538,831
Diğer gelirler	20,010	44,460
Toplam	5,444,040	52,632,236

Diğer faaliyet giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Vergi cezası matrahından düşülen vergi alacağı (Not 12)	110,889	-
Komisyon giderleri	94,246	39,239
Vergi gecikme faiz karşılığı (Not 12)	43,783	-
Diğer	-	2,334
Toplam	248,918	41,573

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Kur farkı geliri, net	3,571,969	825,299
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	1,488,372	285,255
Bankalardan elde edilen faiz geliri	569,176	558,750
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	20,051	7,120
Toplam	5,649,568	1,676,424

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	6,787,399	301,107
Toplam	6,787,399	301,107

19. 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.

20. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
Net dönem karı	6,207,876	55,346,022
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	137,397,260	100,000,000
Hisse başına kazanç	0.0452	0.5535

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

21.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<i>Bankalar – vadesiz mevduat</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	170,036	34,621
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	34,739	236,915
<i>Bankalar – bloke tutar – ters repolar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	3,595,962	-
<i>Bankalar – ters repolar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,064,421	-
Toplam	5,865,158	271,536
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
İş Finansal Kiralama AŞ	824	-
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	276	-
Toplam	1,100	-
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	10,377	10,154
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	6,197	-
Toplam	16,574	10,154
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	107,341,449	118,755,917
Türkiye İş Bankası AŞ	5,989,361	7,106,520
Toplam	113,330,810	125,862,437
<i>Finansal kiralama borçları</i>		
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	304	304
Toplam	304	304
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,079	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	732	-
Toplam	2,811	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

21.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2010	1 Ocak - 31 Aralık 2009
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4,514,525	4,240,626
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	93,244	87,201
TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ	10,500	9,820
TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ	9,450	-
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	9,450	-
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	6,804	6,363
Toplam	4,643,973	4,344,010
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	315,115	1,195
Toplam	315,115	1,195
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	6,787,399	301,107
Toplam	6,787,399	301,207
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	86,312	89,138
Türkiye İş Bankası AŞ	111	73
Toplam	86,423	89,211
<i>Diğer giderler</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	612,450	212,079
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	375,245	-
Toplam	987,695	212,079
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	6,932,210
Türkiye İş Bankası AŞ	296,418	579,803
Toplam	296,418	7,512,013

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Ayrıca, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yılda, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 574,642 TL'dir (31 Aralık 2009: 529,724 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

21.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)

Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avrodan oluşan kısmı Şirket'in arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir. Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle ayrıca Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Dipnot 10).

22. 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.

22.1. 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
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

22.1. Kredi riski (devamı)

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

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar ⁽¹⁾	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2010		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		1,100	1,449,318	-	-	24,554,433	5,660,383	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	572,361	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1,100	1,382,448	-	-	24,554,433	5,660,383	-	-
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	-	66,870	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,042,629	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	975,759	-	-	-	-	-	-
	- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	66,870	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Ters repo sözleşmelerinden alacakları içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

22.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2009	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar ⁽¹⁾	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	840,794	-	-	304,274	3,439,000	-	-
- 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	-	-	304,274	3,439,000	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Ters repo sözleşmelerinden alacakları içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

22.2. Likidite riski

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

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

31 Aralık 2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	113,331,114	133,361,472	12,002,339	11,729,476	84,604,524	25,025,133
Ticari borçlar	987,508	987,508	987,508	-	-	-
Toplam	114,318,622	134,348,980	12,989,847	11,729,476	84,604,524	25,025,133

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

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

22.3. 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
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

22.3. 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, 31 Aralık 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
31 Aralık 2010	1.5460	2.0491	2.3886
31 Aralık 2009	1.5057	2.1603	-

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

31 Aralık 2010	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	89,417	63	41,900	1,450
Toplam varlıklar	89,417	63	41,900	1,450
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	20,170,320	4,420,916	6,508,020	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	93,160,490	19,230,772	30,954,915	-
Diğer yükümlülükler	75,417	-	36,805	-
Toplam yükümlülükler	113,406,227	23,651,688	37,499,740	-
Net yabancı para varlık / (yükümlülük)	(113,316,810)	(23,651,625)	(37,457,840)	1,450

31 Aralık 2009	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	244,179	-	113,030	-
Toplam varlıklar	244,179	-	113,030	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	12,163,009	2,614,946	3,807,659	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	113,699,428	23,076,924	36,547,008	-
Diğer yükümlülükler	79,510	-	36,805	-
Toplam yükümlülükler	125,941,947	25,691,870	40,391,472	-
Net yabancı para yükümlülük	(125,697,768)	(25,691,870)	(40,278,442)	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

22.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2010				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,656,541)	3,656,541	(3,656,541)	3,656,541
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,656,541)	3,656,541	(3,656,541)	3,656,541
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(7,675,486)	7,675,486	(7,675,486)	7,675,486
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(7,675,486)	7,675,486	(7,675,486)	7,675,486
İngiliz Sterlini kurunun %10 değişmesi halinde				
7-İngiliz sterlini net varlık/yükümlülüğü	346	(346)	346	(346)
8- İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- İngiliz Sterlini net etkisi (7+8)	346	(346)	346	(346)
TOPLAM (3+6+9)	(11,331,681)	11,331,681	(11,331,681)	11,331,681
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2009				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,868,425)	3,868,425	(3,868,425)	3,868,425
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,868,425)	3,868,425	(3,868,425)	3,868,425
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,701,352)	8,701,352	(8,701,352)	8,701,352
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(8,701,352)	8,701,352	(8,701,352)	8,701,352
TOPLAM (3+6)	(12,569,777)	12,569,777	(12,569,777)	12,569,777

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

22.3. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	30,010,007	3,439,000
Finansal yükümlülükler	304	304
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	113,330,810	125,862,437

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

		31 Aralık 2010		31 Aralık 2009
<i>Finansal araçlar</i>				
Vadeli mevduat	TL	%8.84	-	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	TL	%7.11	TL	%6.25
Banka kredileri	ABD Doları	%5.09	ABD Doları	%4.94
Banka kredileri	Avro	%6.49	Avro	%5.84

Faize duyarlılık analizi tablosu

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan on iki 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 ^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2010				
Değişken faizli finansal borçlar	(474,260)	474,485	(207,679)	208,236
	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2009				
Değişken faizli finansal borçlar	(319,417)	319,417	(319,417)	319,417

(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

22.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

23. 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.