

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2011 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

13 Şubat 2012

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 54 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir / gider tablosu

Özkaynak değişim tablosu

Nakit akışları tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akışları tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na 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'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır 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 Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü Etkilemeyen Dikkat Çekilmek İstenen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekmek isteriz;

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri içinde önemli yer tutan Pendorya Alışveriş Merkezi ile ilgili Not 11'de açıklandığı üzere davalar bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla, dava konusu hususların nihai sonuçları üzerinde belirsizlik bulunmakla birlikte, Şirket yönetimi Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek bir netice beklememektedir ve bu nedenle ilişikteki finansal tablolar bu davalara ilişkin olası etkileri içermemektedir.

İstanbul, 13 Şubat 2012

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
GELİR TABLOSU	2
KAPSAMLI GELİR / GİDER TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	5
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-17
Not 3 Bölümlere göre raporlama	18-20
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	21-22
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	23
Not 6 Finansal borçlar	24-25
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	26
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	27-30
Not 9 Maddi duran varlıklar	30
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	31
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	32-34
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	35
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	36-37
Not 14 Özkaynaklar	37-38
Not 15 Satışlar ve satışların maliyeti	39
Not 16 Genel yönetim giderleri	40
Not 17 Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	41
Not 18 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	41
Not 19 Finansal gelirler ve giderler	42
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	42
Not 21 Hisse başına (zarar) / kazanç	42
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	43-45
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	45-50
Not 24 Finansal araçlar	52
Not 25 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	53-54

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		20,178,354	35,242,060
Nakit ve nakit benzerleri	4	15,153,604	30,218,484
Ticari alacaklar	7	1,888,295	1,450,418
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	1,100
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	7	1,888,295	1,449,318
Diğer dönen varlıklar	13	3,136,455	3,573,158
DURAN VARLIKLAR		320,385,910	301,936,766
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	309,835,000	290,261,000
Maddi duran varlıklar	9	85,753	39,357
Maddi olmayan duran varlıklar	10	13,821	12,753
Diğer duran varlıklar	13	10,451,336	11,623,656
TOPLAM VARLIKLAR		340,564,264	337,178,826
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11,636,492	22,977,107
Finansal borçlar	6	10,733,923	20,170,320
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	10,733,923	20,170,320
Ticari borçlar	7	572,653	987,508
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	1,021	2,811
<i>Diğer ticari borçlar</i>	7	571,632	984,697
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	109,001	7,094
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	220,915	1,812,185
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		110,831,571	93,267,980
Finansal borçlar	6	110,685,024	93,160,794
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	110,685,024	93,160,794
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	18,534	31,769
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	128,013	75,417
ÖZKAYNAKLAR		218,096,201	220,933,739
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları		70,187,929	63,980,053
Net dönem (zararı) / karı		(2,837,538)	6,207,876
TOPLAM KAYNAKLAR		340,564,264	337,178,826

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
	<i>Dipnotlar</i>		
Satış gelirleri	15	14,734,434	14,380,937
Satışların maliyeti	15	(4,878,536)	(6,498,316)
Brüt kar		9,855,898	7,882,621
Genel yönetim giderleri	16	(2,333,272)	(3,293,575)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	17	(1,058,655)	(2,438,461)
Diğer faaliyet gelirleri	18	15,279,032	5,444,040
Diğer faaliyet giderleri	18	(69,723)	(248,918)
Faaliyet karı		21,673,280	7,345,707
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(33,750)	-
Finansal gelirler	19	1,638,865	5,649,568
Finansal giderler	19	(26,115,933)	(6,787,399)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		(2,837,538)	6,207,876
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı		(2,837,538)	6,207,876
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(2,837,538)	6,207,876
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	(0.0189)	0.0452
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	(0.0189)	0.0452

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(2,837,538)	6,207,876
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR	(2,837,538)	6,207,876

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 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 / (zararı)	Toplam
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	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı	-	-	-	-	6,207,876	6,207,876
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>						
Sermaye artırımları	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	-	593,140	-	-	-	593,140
Transferler	-	-	-	55,346,022	(55,346,022)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı	50,000,000	593,140	-	55,346,022	(55,346,022)	50,593,140
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	6,207,876	220,933,739
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler	150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	6,207,876	220,933,739
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	(2,837,538)	(2,837,538)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(2,837,538)	(2,837,538)
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>						
Transferler	-	-	-	6,207,876	(6,207,876)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı	-	-	-	6,207,876	(6,207,876)	-
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler	150,000,000	593,140	152,670	70,187,929	(2,837,538)	218,096,201

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞLARI TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
<u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Net dönem (zararı) / karı		(2,837,538)	6,207,876
Düzeltilmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	8	(15,156,445)	(5,424,030)
Finansal gelirler	19	(1,638,865)	(5,649,568)
Finansal giderler	19	26,115,933	6,787,399
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	647,940	975,759
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13	(39,542)	(37,778)
Gider tahakkuklarındaki değişim	13	(6,768)	(88,443)
Vergi gecikme faiz karşılığı	18	-	43,783
Personel prim karşılıkları	16	95,000	-
Kullanılmamış izin karşılığı / (iptali)	16	6,907	(1,592)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	33,750	-
Amortisman giderleri	9	21,994	19,281
İtfa payı giderleri	10	15,020	3,762
Kıdem tazminatı karşılığı gideri / (iptali)	12	(10,441)	23,167
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		7,246,945	2,859,616
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki blokaj		(533,788)	(3,626,836)
Ticari alacaklardaki değişim		(1,085,817)	(1,585,383)
Diğer varlıklardaki değişim		1,648,565	(397,182)
Ticari borçlardaki değişim		(414,855)	(3,409,885)
Ödenen kıdem tazminatı	12	(2,794)	-
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(1,555,656)	(2,009,035)
Esas faaliyetlerden sağlanan / (faaliyetlerinde kullanılan) net nakit		5,302,600	(8,168,705)
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım edinimleri	5	(10,000)	-
Alınan faizler		1,609,128	5,583,723
Yatırım amaçlı gayrimenkul edinimleri		(3,298,313)	(6,236,475)
Maddi duran varlık edinimleri	9	(68,390)	(33,209)
Maddi olmayan duran varlık edinimleri	10	(16,088)	(16,515)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(1,783,663)	(702,476)
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Alınan banka kredileri		-	4,341,580
Ödenen banka kredileri		(12,670,525)	(16,495,173)
Ödenen faizler		(6,476,817)	(6,787,399)
Halka arz giderleri	14	-	(1,906,860)
Hisse senetlerinin halka arzından sağlanan tutar	14	-	52,500,000
Finansman (faaliyetlerinde kullanılan) / faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(19,147,342)	31,652,148
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		23	-
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki (azalış) / artış		(15,628,382)	22,780,967
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	4	26,525,802	3,744,835
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	4	10,897,420	26,525,802

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2011 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 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2010: 10 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 artırımı, 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 değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür.

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50,000,000 TL arttırılarak 150,000,000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50,000,000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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 (devamı)

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ firması ile Adana’da Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı (“Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı”)’nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın %50 hissesi Şirket’e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ’ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın ana faaliyet konusu Adana’da Palmira Turizm Ticaret AŞ tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak TL olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri XI, 29 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları’nı/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nı (“UMS/UFRS”) uygularlar.

Ancak Tebliğ’de yer alan Geçici Madde 2’ye göre Tebliğ’in 5. maddesinin uygulanmasında 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 UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını UMS / UFRS’lere uygun olarak hazırlamıştır.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“Kurum”) kurulması Bakanlar Kurulu’nca kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma İlişkin Temel Esaslar’da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu, 13 Şubat 2012 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2011 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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.

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 not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2011 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2011 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 2011 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2011 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, aşağıda açıklanan Revize TFRS 13 haricinde, ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Revize TFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü” standardı gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabileceği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye yönelik uygulanacaktır.

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.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

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

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, 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, kar zarar içerisinde net olarak raporlanır.

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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.

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 açıklanmıştır.

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. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. 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 muhasebelemektedir.

Şirket tarafından inşa ettirilen 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 2011 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 alınarak ilişikteki 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.

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

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.

2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir.

Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket’in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda 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.

2.5.7. 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 gerçeğe uygun 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 2011 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. 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 edilemeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal 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 yükümlülükler, 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 2011 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)

2.5.8. 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 raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL’ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.9. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. 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 21).

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.

2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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, koşullu 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 2011 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)

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumda Şirket

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

2.5.13. İlişkili taraflar

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

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.16’da açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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)

2.5.16. 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.

2.5.17. 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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)

2.5.18. Nakit akışları 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 akışları tablolarını düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı 25 No’lu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17’nci maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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 Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Otel Projesi^(*)	Toplam
31 Aralık 2011						
Kira geliri	7,064,458	2,637,626	2,476,164	33,021	-	12,211,269
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	2,523,165	-	-	-	-	2,523,165
Satış gelirleri	9,578,623	2,637,626	2,476,164	33,021	-	14,734,434
Satışların maliyeti	(4,464,567)	(187,853)	(176,354)	(49,762)	-	(4,878,536)
Brüt kar	5,123,056	2,449,773	2,299,810	(16,741)	-	9,855,898
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	7,531,141	3,480,000	2,457,573	1,095,000	592,731	15,156,445
Diğer faaliyet gelirleri	7,531,141	3,480,000	2,457,573	1,095,000	592,731	15,156,445
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(33,750)	(33,750)
Yatırım harcamaları	1,026,572	-	112,427	-	3,567,740	4,706,739

(*) 27 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in, Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel No’lu arsası üzerinde geliştirilen 5 yıldızlı otel projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Seyhan İlçe Belediyesi’nden alınmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	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
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Yatırım harcamaları	5,806,054	154,353	28,737	-	420,340	6,409,484

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Satış gelirleri		
Bölüm gelirleri	14,734,434	14,380,937
Toplam satış gelirleri	14,734,434	14,380,937
Satışların maliyeti		
Bölümlere ait satışların maliyeti	4,878,536	6,498,316
Toplam satışların maliyeti	4,878,536	6,498,316
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	309,835,000	290,261,000
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	30,729,264	46,917,826
Toplam varlıklar	340,564,264	337,178,826
Yükümlülükler		
Bölüm yükümlülükleri	121,418,947	113,330,810
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler	1,049,116	2,914,277
Toplam yükümlülükler	122,468,063	116,245,087

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 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 2011	31 Aralık 2010
Kasa	-	3,668
Bankalar-Vadesiz	17,164	204,809
Bankalar-Vadeli	10,982,283	24,349,624
Ters repo işlemlerinden alacaklar	4,154,157	5,660,383
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	15,153,604	30,218,484
Bloke tutar ^(*)	(4,160,625)	(3,626,837)
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(95,559)	(65,845)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	10,897,420	26,525,802

- (*) 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 tarihinde 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 yapılabilir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla blokeli paralar 4,160,625 TL tutarında olup, bu tutarın 4,154,157 TL'si ters repo işleminden, kalan 6,468 TL'si ise vadesiz tutardan oluşmaktadır (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 tutardan oluşmaktadır).

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	9,207,238	11.40	4 Ocak 2012
TL	1,055,918	11.25	4 Ocak 2012
TL	719,127	11.65	2 Ocak 2012
	10,982,283		
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		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ters repo işlemlerinden alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL – Bloke	4,002,082	9.50	2 Ocak 2012
TL – Bloke	152,075	9.01	2 Ocak 2012
	4,154,157		
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		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2011
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	-

- (*) Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ firması ile Adana'da Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Palmira Turizm Ticaret AŞ tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın sermayesi tamamı ödenmiş beheri 1 TL nominal değerinde nama yazılı 20,000 adet hisseye bölünmüş 20,000 TL'den ibarettir. Şirket, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 sermayesine karşılık toplam 10,000 TL bedeli nakden ve peşinen ödemiştir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamının eksi bakiye vermesinden dolayı, Şirket'in Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 sermayesine karşılık gelen 10,000 TL nakden ödenmiş tutar ve 47,500 TL tutarında eksi bakiye veren net varlıkların 23,750 TL tutarındaki Şirket'in %50 ortaklık payına düşen tutarı olmak üzere, toplam 33,750 TL Şirket'in gelir tablosunda "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Zararlarındaki Paylar" hesabında giderleştirilmiştir. Ayrıca net varlıklar toplamı olan 47,500 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 23,750 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamı ile 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait özet gelir tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	5,493,545
Toplam yükümlülükler	(5,541,045)
Net varlıklar	(47,500)

	26 Mayıs – 31 Aralık 2011
Satış gelirleri	-
Satışların maliyeti	-
Net dönem zararı	(47,500)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	10,733,923	20,170,320
Toplam	10,733,923	20,170,320
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	110,685,024	93,160,490
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	-	304
Toplam	110,685,024	93,160,794
Toplam finansal borçlar	121,418,947	113,331,114

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 3.75	20,519,231	3,285,392	36,361,327
Avro	Euribor + 3.75	15,799,808	3,429,769	36,223,226
Avro	Euribor + 3.75	14,291,333	3,102,314	32,764,841
Avro	Eur Libor + 3.75	2,547,222	916,448	5,335,630
			10,733,923	110,685,024
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	5,365,878	27,867,760
Avro	Eur Libor + 3.75	2,922,923	769,849	5,219,512
			20,170,320	93,160,490

Şirket tarafından 4 Temmuz 2007, 25 Haziran 2008 ve 2 Eylül 2009 tarihlerinde TSKB'den Pendorya AVM projesi için sırasıyla 25,000,000 ABD Doları, 19,250,000 Avro ve 17,000,000 Avro tutarlarında alınan krediler, 29 Haziran 2011 tarihinde Şirket ile TSKB arasında yapılan ek sözleşme ile refinance edilmiştir. Sırasıyla 6 aylık Libor + 4.50, 6 aylık Euribor + 5.00 ve 6 aylık Euribor + 5.50 olan mevcut faiz oranları, sırasıyla 6 aylık Libor + 3.75, 6 aylık Euribor + 3.75 ve 6 aylık Euribor + 3.75 olarak revize edilmiştir. Ayrıca aynı ek sözleşme ile sırasıyla 4 Temmuz 2016, 4 Temmuz 2016 ve 2 Eylül 2017 olan söz konusu kredilerin vade tarihleri tüm krediler için 4 Ocak 2022 olarak revize edilmiştir. Ek sözleşme ile faiz oranlarında gerçekleştirilen iyileştirmenin, Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda ve 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait gelir tablosunda 695,608 TL tutarında etkisi olmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. 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 Avro'dan 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 (Not 11).

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer ticari alacaklar ^(*)	1,878,227	1,382,448
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	-	1,100
Şüpheli ticari alacaklar	1,457,975	1,042,629
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,447,907)	(975,759)
Toplam	1,888,295	1,450,418

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 1,036,953 TL'si kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından (31 Aralık 2010: 739,589 TL), 827,293 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan (31 Aralık 2010: 458,116 TL), 13,981 TL'si ise diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 184,743 TL).

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Dönem başı	975,759	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	647,940	975,759
Dönem içinde yapılan tahsilat	(175,792)	-
Dönem sonu	1,447,907	975,759

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer ticari borçlar ^(*)	571,632	984,697
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	1,021	2,811
Toplam	572,653	987,508

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, kısa vadeli borçların 231,523 TL'si müteahhit firmalara borçlardan (31 Aralık 2010: 435,543 TL), 24,019 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2010: 81,315 TL), 204,882 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2010: 146,065 TL), 47,978 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2010: 57,712 TL) ve 63,230 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 264,062 TL).

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	294,235,000	278,535,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	15,600,000	11,726,000
Toplam	309,835,000	290,261,000

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2011
Tahir Han	6,265,000	-	-	1,095,000	7,360,000
Fındıklı Bina 1	38,390,000	-	-	3,480,000	41,870,000
Fındıklı Bina 2	38,590,000	112,427	-	2,457,573	41,160,000
Pendorya AVM	195,290,000	1,026,572	(2,713)	7,531,141	203,845,000
Adana Otel Projesi ^(*)	11,726,000	3,567,740	(286,471)	592,731	15,600,000
	290,261,000	4,706,739	(289,184)	15,156,445	309,835,000

31 Aralık 2010	1 Ocak 2010	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

^(*) 27 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in, Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel No'lu arsası üzerinde geliştirilen 5 yıldızlı otel projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Seyhan İlçe Belediyesi'nden alınmıştır.

Adana Otel Projesi için Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin 1 Ocak - 31 Aralık 2011 tarihleri arasında aktifleştirilmiş toplam faiz 354,220 TL'dir (31 Aralık 2010: 296,418 TL). Söz konusu projede aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde 1,122,215 TL'dir (31 Aralık 2010: 402,237 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

Tahir Han, Beyoğlu, Kemankeş Sokak, Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 parselde kayıtlıdır. Parsel 606.62 metrekare alana sahiptir. Yapı alanı, yerinde alınan ölçüye bağlı olarak 3,198 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, 6 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,360,000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 33,021 TL (31 Aralık 2010: 40,009 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, 6 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş gerçeğe uygun değeri 41,870,000 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 2011 tarihinde sona eren yılda 2,637,626 TL (31 Aralık 2010: 2,400,900 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, 6 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 41,160,000 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 2011 tarihinde sona eren yılda 2,476,164 TL (31 Aralık 2011: 2,246,112 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (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.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 13 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Pendorya AVM’nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket’in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 203,845,000 TL’dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akışları, 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 akışları, 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 akışları Avro üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2011 yılından 2017 yılına kadar %10, 2018 yılından 2024 yılına kadar %11 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonda sözleşme yenileme yıllarında %8, diğer yıllarda ise %3 oranında yıllık kira artış oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2011 için %93, 2012 için %95, 2013 için %98 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 (Not 11).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM’nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %93’ü (31 Aralık 2010: %90) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda 7,064,458 TL (31 Aralık 2010: 7,519,668 TL) kira geliri elde etmiştir.

Adana Otel Projesi

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 kapsamında alınan arsanın ortaklık yapısı %50-%50 şeklindedir.

27 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in, Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel No’lu arsası üzerinde geliştirilen 5 yıldızlı otel projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Seyhan İlçe Belediyesi’nden alınmıştır.

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, 12 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Adana arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği ve Şirket’in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 15,600,000 TL olup, arsa 31 Aralık 2011 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 (Not 11).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. 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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	15,447,130	12,781,612
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	36,378,517	37,644,499
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	18,276,190	18,633,746
Toplam	70,101,837	69,059,857

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	62,735	68,390	-	131,125
Taşıtlar	32,402	-	-	32,402
	95,137	68,390	-	163,527
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	34,180	19,745	-	53,925
Taşıtlar	21,600	2,249	-	23,849
	55,780	21,994	-	77,774
	39,357			85,753
	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	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

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	16,515	16,088	-	32,603
	16,515	16,088	-	32,603
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	3,762	15,020	-	18,782
	3,762	15,020	-	18,782
Net	12,753			13,821

	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	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

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar

Şirket'e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM için verilen 16 Temmuz 2008 tarih ve 1120 sayılı ruhsat işlemi ile bu işleme dayanak olan 6 Kasım 2007 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak Pendik Belediye Başkanlığı aleyhine ikame edilmiş, Şirket'in de müdahil olduğu davada, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 4 Kasım 2010 tarihli kararında, ilk derece mahkemesi temyiz yolu açık olmak üzere iptal kararı vermiştir. Yapılan temyiz başvurusu neticesinde Danıştay 6. İdaresi İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin kararını kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 1 Aralık 2011 tarihinde onamıştır.

Davacı taraf, ayrıca, 6 Kasım 2007 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 9. İdare Mahkemesi'nin kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle, Pendorya AVM için verilen 4 Aralık 2009 tarih ve 101 nolu ve 14 Aralık 2009 tarih ve 104 nolu yapı kullanma izin belgelerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle Pendik Belediyesi'ne karşı İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde ("Mahkeme") dava açmıştır. Mahkeme, 31 Aralık 2010 tarihinde söz konusu yapı kullanma izin belgelerinin yürütmesinin durdurulmasına; 22 Eylül 2011 tarihinde de, 4 Kasım 2010 tarihli kararı ile Pendorya AVM'ye ilişkin olarak Şirket adına verilmiş bulunan 16 Temmuz 2008 tarih ve 1120 sayılı yapı ruhsatının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal olmasından dolayı iptal edildiği ve yapı kullanma izin belgelerinin dayanağı kalmadığı gerekçesiyle, temyiz yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Şirket, müdahil sıfatıyla, söz konusu iptal kararının yürütmesinin durdurulması talebiyle 4 Kasım 2011 tarihinde Danıştay'a temyiz dilekçesini sunmuştur.

Taşınmazların imar fonksiyonları (arsa kullanım kararları) ve yapılaşma koşulları Nazım İmar Planı ile belirlenmektedir. Pendorya AVM'nin bulunduğu alanla ilgili olarak 25 Aralık 2010 onanlı yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Taşınmaz'ın fonksiyonu korunmuştur.

Yeni yürürlüğe giren Nazım İmar Planı'na uygun olarak Pendik Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve 7 Ekim 2011 tarihinde Pendik Belediye Meclisi'nde onaylanmıştır. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmasına müteakip Pendorya AVM'ye verilmiş olan yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi için başvuru yapılacaktır.

Pendorya AVM, inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak yapılmış ve o tarihte inşaat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi usulüne uygun olarak alınmıştır. Yine buna uygun olarak tapuda cins tashihi işlemleri tamamlanmıştır. Tapu kayıtlarında halen alışveriş merkezi olarak tescil edilmiştir. Bu nedenle verilen işletme ruhsatlarına, yeni işletme ruhsatları taleplerine ve Pendorya AVM'nin işleyişine ilişkin herhangi bir sıkıntı yaşanması beklenmemektedir. Rapor tarihi itibarıyla, dava konusu hususların nihai sonuçları üzerinde belirsizlik bulunmakla birlikte, Şirket yönetimi Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek bir netice beklememektedir ve bu nedenle ilişikteki finansal tablolar bu davalara ilişkin olası etkileri içermemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Teminat mektupları	2,570,343	7,544,193
Toplam	2,570,343	7,544,193

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

Teminat, rehin ve ipotekler

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3'üncü 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'üncü 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'üncü 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.

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	238,717,093	197,297,198
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3'üncü 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'üncü kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	238,717,093	197,297,198

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen ipotekler	235,577,093	193,997,198
Teminat mektupları	3,140,000	3,300,000
Toplam	238,717,093	197,297,198

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. Ayrıca Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla verilen teminat mektupları 3,140,000 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 140,000 TL tutarındaki kısmı ise 14 Ekim 2011 tarih ve 159 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM'nin yılbaşı kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 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'inci yıl kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

12 Ağustos 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ ile Şirket'in ortak sahip olduğu Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel No'lu arsa üzerinde yapılacak olan 5 yıldızlı otelin işletme hakkı için işletme sözleşmesi müzakereleri tamamlanmış ve taraflar arasında 15 yıl süreli İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ ile sözleşmede belirtilen yükümlülüklerden müşterek ve müteselsil sorumludur. Şirket, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ ile birlikte, otelin proje planlamasını, yapımını, inşaatını, malzeme alımını ve otelin tefrişini sözleşmeye taraf olan firmanın spesifikasyonları doğrultusunda mümkün olan en kısa sürede gerçekleştirerek, otelin sözleşmeye taraf olan firmanın standartlarına, genel kabul görmüş standartlara ve işletme ihtiyacına uygun bir şekilde işletilebilmesini mümkün kılacaktır. Bu hususta sorumluluk tamamen Şirket'e ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ'ye aittir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	95,000	-
Kullanılmamış izinler karşılığı	14,001	7,094
	109,001	7,094
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	18,534	31,769
	18,534	31,769
Toplam	127,535	38,863

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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 2,731.85 TL ve 2,517.01 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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net iskonto oranı	%4.05	%4.66
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95	%100

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı bakiyesi	31,769	8,602
Hizmet maliyeti	2,984	8,483
Faiz maliyeti	6,043	24,466
Dönem içi ödemeler	(2,794)	-
Aktüeryal fark	(19,468)	(9,782)
Dönem sonu bakiyesi	18,534	31,769

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	2,780,483	3,114,890
Peşin ödenen vergi ve fonlar	241,164	316,399
Gelir tahakkukları	77,320	37,778
Gelecek aylara ait giderler	23,890	22,731
Verilen iş avansları	13,598	19,869
Diğer	-	61,491
Toplam	3,136,455	3,573,158

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	10,315,561	11,481,662
Verilen depozito ve teminatlar	135,775	135,775
Gelecek yıllara ait giderler	-	6,219
Toplam	10,451,336	11,623,656

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Gelecek aylara ait gelirler(*)	142,263	1,537,029
Ödenecek vergi ve fonlar	75,715	221,988
Gider tahakkukları	2,617	9,385
Vadesi geçmiş vergi aslına ilişkin gecikme faiz karşılığı(**)	-	43,783
Diğer	320	-
Toplam	220,915	1,812,185

(*) 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereğ 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 düşünüldük 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 tarihi itibarıyla 43,783 TL tutarındaki vadesi geçmiş vergi aslına ilişkin hesaplanan gecikme faizi için karşılık ayırmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gecikme cezası ve vergi aslı ödenmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan depozito ve teminatlar	104,263	75,417
Diğer karşılıklar ^(*)	23,750	-
Toplam	128,013	75,417

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 47,500 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerden ötürü, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 23,750 TL için karşılık ayrılmıştır.

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2011		31 Aralık 2010
	Grubu	Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	C	1.33	2,000,000	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	C	0.30	449,998	0.30	449,998
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.27	400,000	0.27	400,000
Diğer ortaklar	C	0.00	2	0.00	2
Halka açık	C	38.32	57,500,000	38.32	57,500,000
Ödenmiş sermaye		100.00	150,000,000	100.00	150,000,000

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 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150.000.000 (31 Aralık 2010: 1 TL, 150.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2010: 200,000,000 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 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.

14.3 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.

14.4 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Pendorya AVM kira gelirleri	7,064,458	7,519,668
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	2,637,626	2,400,900
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	2,476,164	2,246,112
Tahir Han kira gelirleri	33,021	40,009
Toplam kira gelirleri	12,211,269	12,206,689
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	2,523,165	2,174,248
Toplam	14,734,434	14,380,937

Şirket’in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Elektrik giderleri	627,651	708,715
Vergi ve harç giderleri	595,095	590,905
Bakım ve onarım giderleri	590,295	605,534
Güvenlik giderleri	565,503	760,312
Temizlik giderleri	468,021	622,430
Yönetim hizmet giderleri	441,145	465,600
İşletme hizmet giderleri	316,095	390,537
Su giderleri	245,334	185,273
Danışmanlık giderleri	200,972	474,396
Sigorta giderleri	157,357	196,967
Doğalgaz gideri	147,861	116,935
Ulaşım giderleri	143,525	209,713
Yemek giderleri	132,417	219,159
Malzeme gideri	47,790	350,358
Ceza giderleri	-	208,042
Diğer giderler	199,475	393,440
Toplam	4,878,536	6,498,316

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Personel giderleri	1,317,987	1,282,883
Şüpheli alacak karşılık gideri	472,148	975,759
Müşavirlik giderleri	183,930	155,571
Ulaşım ve seyahat giderleri	96,657	86,268
Danışmanlık giderleri	42,804	99,603
İMKB kotta kalma bedeli	37,500	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	37,014	23,043
Halka arz giderleri ^(*)	-	457,367
Vergi cezası gideri ^(**)	-	81,748
Diğer giderler	145,232	131,333
Toplam	2,333,272	3,293,575

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 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.

(**) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 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 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Maaşlar ve ücretler	941,215	895,442
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	259,200	250,347
SSK işveren payı	85,448	70,928
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	-	23,167
İzin karşılığı gideri	6,907	-
Diğer	25,217	42,999
Toplam	1,317,987	1,282,883

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Reklam giderleri	1,058,655	2,438,461
Toplam	1,058,655	2,438,461

18. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları (Not 8)	15,156,445	5,424,030
Diğer gelirler	122,587	20,010
Toplam	15,279,032	5,444,040

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait diğer faaliyet gelirlerinin 27,901 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 94,686 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Diğer faaliyet giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Komisyon giderleri	66,972	94,246
Vergi gecikme faiz karşılığı (Not 13)	-	43,783
Vergi cezası matrahından düşülen vergi alacağı (Not 13)	-	110,889
Diğer giderler	2,751	-
Toplam	69,723	248,918

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Bankalardan elde edilen faiz geliri	1,501,898	569,176
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	136,967	1,488,372
Kur farkı geliri, net	-	3,571,969
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	-	20,051
Toplam	1,638,865	5,649,568

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Kur farkı gideri, net	19,498,601	-
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	6,617,332	6,787,399
Toplam	26,115,933	6,787,399

20. 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.

21. HİSSE BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Net dönem (zararı) / karı	(2,837,538)	6,207,876
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	137,397,260
Hisse başına (zarar) / kazanç	(0.0189)	0.0452

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

22.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<i>Bankalar – vadesiz</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	2,884	170,036
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	34,739
<i>Bankalar– bloke tutar – vadesiz</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	6,468	-
<i>Bankalar – bloke tutar – ters repolar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4,154,157	3,595,962
<i>Bankalar – ters repolar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	2,064,421
Toplam	4,163,509	5,865,158
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
İş Finansal Kiralama AŞ	-	824
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	-	276
Toplam	-	1,100
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	13,577	6,197
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	10,377
Toplam	13,577	16,574
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	115,166,869	107,341,449
Türkiye İş Bankası AŞ	6,252,078	5,989,361
Toplam	121,418,947	113,330,810
<i>Finansal kiralama borçları</i>		
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	-	304
Toplam	-	304
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	1,021	2,079
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	-	732
Toplam	1,021	2,811

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4,907,448	4,514,525
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	150,440	93,244
TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ	11,537	10,500
TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ	13,172	9,450
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	15,050	9,450
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	7,476	6,804
Sürdürülebilir Danışmanlık AŞ	4,615	-
Toplam	5,109,738	4,643,973
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	44,427	315,115
Toplam	44,427	315,115
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	6,617,332	6,787,399
Toplam	6,617,332	6,787,399
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	39,319	86,312
Türkiye İş Bankası AŞ	785	111
Toplam	40,104	86,423
<i>Diğer giderler</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	612,450
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	-	375,245
Toplam	-	987,695
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	354,220	296,418
Toplam	354,220	296,418

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 483,442 TL’dir (31 Aralık 2010: 574,642 TL).

Diğer

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 Avro’dan 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 (Not 11).

23. 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.

23.1. Kredi riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.1 Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 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 2011	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1,888,295	-	-	10,999,447	4,154,157	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	713,144	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	1,878,227	-	-	10,999,447	4,154,157	-	-
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	-	10,068	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,457,975	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	1,447,907	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	10,068	-	-	-	-	-	-
- 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 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2010	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar ⁽¹⁾	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu 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 teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	66,870	-	-	-	-	-	-
- 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 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.2. 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 dönemi sonu itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2011	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	121,418,947	154,330,220	6,368,405	6,842,629	59,251,740	81,867,446
Ticari borçlar	572,653	572,653	572,653	-	-	-
Toplam	121,991,600	154,902,873	6,941,058	6,842,629	59,251,740	81,867,446

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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

23.3. 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 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.3. 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 2011 ve 31 Aralık 2010 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 2011	1.8889	2.4438	2.9170
31 Aralık 2010	1.5460	2.0491	2.3886

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31 Aralık 2011	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	2,886	-	1,181	-
Toplam varlıklar	2,886	-	1,181	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	10,733,923	1,739,315	3,047,930	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	110,685,024	19,250,001	30,413,167	-
Diğer yükümlülükler	104,263	-	42,664	-
Toplam yükümlülükler	121,523,210	20,989,316	33,503,761	-
Net yabancı para yükümlülük	(121,520,324)	(20,989,316)	(33,502,580)	-

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 (yükümlülük) / varlık	(113,316,810)	(23,651,625)	(37,457,840)	1,450

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.3. 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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri 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 2011				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,964,672)	3,964,672	(3,964,672)	3,964,672
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,964,672)	3,964,672	(3,964,672)	3,964,672
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,187,360)	8,187,360	(8,187,360)	8,187,360
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(8,187,360)	8,187,360	(8,187,360)	8,187,360
İngiliz Sterlini kurunun %10 değişmesi halinde				
7-İngiliz sterlini net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8-İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-İngiliz Sterlini net etkisi (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(12,152,032)	12,152,032	(12,152,032)	12,152,032
	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 etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.3. 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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	15,136,440	30,010,007
Finansal yükümlülükler	-	304
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	121,418,947	113,330,810

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat	TL %11.43	TL %8.84
Ters repo işlemlerinden alacaklar	TL %9.26	TL %7.11
Banka kredileri	ABD Doları %4.56	ABD Doları %5.09
Banka kredileri	Avro %5.35	Avro %6.49

Faize duyarlılık analizi tablosu

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2011 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 2010 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Özkaynaklar^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2011				
Değişken faizli finansal borçlar	(569,250)	569,318	(569,250)	569,318
	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	(474,260)	474,485

(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.4. 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/öz kaynak 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.

24. 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 nakit ve nakit benzerleri ile 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	15,153,604	30,214,816
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	309,835,000	290,261,000
C İştirakler ^(*)	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
Diğer varlıklar		15,575,660	16,703,010
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	340,564,264	337,178,826
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	121,418,947	113,330,810
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	304
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	218,096,201	220,933,739
Diğer kaynaklar		1,049,116	2,913,973
D Toplam kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	340,564,264	337,178,826
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	10,999,447	24,554,433
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	-	-
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

(*) Seri:VI No:11, Madde 37 gereği Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı iştirak kapsamında değerlendirilmediği için portföy sınırlamalarına konu edilmemiş olup, tabloda yer alan finansal veriler özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Adi Ortaklık değerini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	%91	%86	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%4	%9	%50
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	%0	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	%0	%0	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%57	%51	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%3	%7	%10