

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

31 Aralık 2012 Tarihinde  
Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

11 Şubat 2013

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu  
ve 53 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

İçindekiler

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özkaynak değişim tablosu

Nakit 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 2012 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 yansıtmalarını 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 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 2012 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, 11 Şubat 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova, SMMM  
*Sorumlu Ortak, Başdenetçi*

## İÇİNDEKİLER

|                                                                          | <b><u>Sayfa</u></b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>                                            | 1                   |
| <b>GELİR TABLOSU</b>                                                     | 2                   |
| <b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                                            | 3                   |
| <b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>                                          | 4                   |
| <b>NAKİT AKIŞLARI TABLOSU</b>                                            | 5                   |
| <br>                                                                     |                     |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>                      |                     |
| 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                  |
| Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar                     | 22                  |
| Not 6 Finansal borçlar                                                   | 23                  |
| Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar                                        | 24                  |
| Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                      | 25-28               |
| Not 9 Maddi duran varlıklar                                              | 28                  |
| Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar                                     | 29                  |
| Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler                      | 30-32               |
| Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                | 33                  |
| Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler | 34                  |
| Not 14 Özkaynaklar                                                       | 35-36               |
| Not 15 Satışlar ve satışların maliyeti                                   | 37                  |
| Not 16 Genel yönetim giderleri                                           | 38                  |
| Not 17 Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri                             | 39                  |
| Not 18 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler                         | 39                  |
| Not 19 Finansal gelirler ve giderler                                     | 40                  |
| Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri                                    | 40                  |
| Not 21 Hisse başına (zarar) / kazanç                                     | 40                  |
| Not 22 İlişkili taraf açıklamaları                                       | 41-43               |
| Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi      | 43-50               |
| Not 24 Finansal araçlar                                                  | 50                  |
| Not 25 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü                           | 51-52               |
| Not 26 Raporlama döneminden sonraki olaylar                              | 53                  |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                    |                  | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                   | <b>Dipnotlar</b> | <b>31 Aralık 2012</b>            | <b>31 Aralık 2011</b>            |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                             |                  | <b>26,501,956</b>                | <b>20,178,354</b>                |
| Nakit ve nakit benzerleri                          | 4                | 22,072,571                       | 15,153,604                       |
| Ticari alacaklar                                   | 7                | 1,337,819                        | 1,888,295                        |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>       | 22               | 7                                | -                                |
| <i>Diğer ticari alacaklar</i>                      | 7                | 1,337,812                        | 1,888,295                        |
| Diğer dönen varlıklar                              | 13               | 3,091,566                        | 3,136,455                        |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                             |                  | <b>337,872,374</b>               | <b>320,385,910</b>               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                      | 8                | 328,080,000                      | 309,835,000                      |
| Maddi duran varlıklar                              | 9                | 42,943                           | 85,753                           |
| Maddi olmayan duran varlıklar                      | 10               | 2,314                            | 13,821                           |
| Diğer duran varlıklar                              | 13               | 9,747,117                        | 10,451,336                       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                            |                  | <b>364,374,330</b>               | <b>340,564,264</b>               |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                   |                  |                                  |                                  |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                   |                  | <b>13,096,014</b>                | <b>11,636,492</b>                |
| Finansal borçlar                                   | 6                | 11,008,768                       | 10,733,923                       |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>         | 22               | 11,008,768                       | 10,733,923                       |
| Ticari borçlar                                     | 7                | 732,813                          | 572,653                          |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>           | 22               | 212,396                          | 1,021                            |
| <i>Diğer ticari borçlar</i>                        | 7                | 520,417                          | 571,632                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 12               | 128,884                          | 109,001                          |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                    | 13               | 1,225,549                        | 220,915                          |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                   |                  | <b>116,134,177</b>               | <b>110,831,571</b>               |
| Finansal borçlar                                   | 6                | 115,908,276                      | 110,685,024                      |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>         | 22               | 115,908,276                      | 110,685,024                      |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 12               | 65,890                           | 18,534                           |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                    | 13               | 160,011                          | 128,013                          |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                 |                  | <b>235,144,139</b>               | <b>218,096,201</b>               |
| 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                              |                  | 67,350,391                       | 70,187,929                       |
| Net dönem karı / (zararı)                          |                  | 17,047,938                       | (2,837,538)                      |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                            |                  | <b>364,374,330</b>               | <b>340,564,264</b>               |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                                        |                  | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                        |                  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık<br/>2012</b>    | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık<br/>2011</b>    |
|                                                                        | <i>Dipnotlar</i> |                                           |                                           |
| Satış gelirleri                                                        | 15               | 16,205,082                                | 14,734,434                                |
| Satışların maliyeti                                                    | 15               | (5,158,237)                               | (4,878,536)                               |
| <b>Brüt kar</b>                                                        |                  | <b>11,046,845</b>                         | <b>9,855,898</b>                          |
| Genel yönetim giderleri                                                | 16               | (2,316,166)                               | (2,509,064)                               |
| Pazarlama satış ve dağıtım giderleri                                   | 17               | (972,968)                                 | (1,058,655)                               |
| Diğer faaliyet gelirleri                                               | 18               | 7,933,508                                 | 15,454,824                                |
| Diğer faaliyet giderleri                                               | 18               | (50,878)                                  | (69,723)                                  |
| <b>Faaliyet karı</b>                                                   |                  | <b>15,640,341</b>                         | <b>21,673,280</b>                         |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar | 5                | (11,665)                                  | (33,750)                                  |
| Finansal gelirler                                                      | 19               | 6,476,814                                 | 1,638,865                                 |
| Finansal giderler                                                      | 19               | (5,057,552)                               | (26,115,933)                              |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>             |                  | <b>17,047,938</b>                         | <b>(2,837,538)</b>                        |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)                         |                  |                                           |                                           |
| - Dönem vergi geliri / (gideri)                                        | 20               | -                                         | -                                         |
| - Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)                                   | 20               | -                                         | -                                         |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>                    |                  | <b>17,047,938</b>                         | <b>(2,837,538)</b>                        |
| <b>Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)</b>      |                  | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                  |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                           |                  | <b>17,047,938</b>                         | <b>(2,837,538)</b>                        |
| Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç / (zarar)                |                  |                                           |                                           |
| (1 TL nominal hisseye karşılık)                                        | 21               | <b>0.1137</b>                             | <b>(0.0189)</b>                           |
| Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç / (zarar)   |                  |                                           |                                           |
| (1 TL nominal hisseye karşılık)                                        | 21               | <b>0.1137</b>                             | <b>(0.0189)</b>                           |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                              | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                              | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık<br/>2012</b>    | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık<br/>2011</b>    |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b> | <b>17,047,938</b>                         | <b>(2,837,538)</b>                        |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>  | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b> | <b>17,047,938</b>                         | <b>(2,837,538)</b>                        |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

| <i>Dipnotlar</i>                                                                        | <b>Ödenmiş<br/>sermaye</b> | <b>Hisse<br/>senedi<br/>ihraç<br/>primleri</b> | <b>Kardan<br/>ayrılan<br/>kısıtlanmış<br/>yedekler</b> | <b>Geçmiş<br/>yıllar<br/>karları</b> | <b>Net<br/>dönem<br/>karı / (zararı)</b> | <b>Toplam</b>      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                                          | 150,000,000                | 593,140                                        | 152,670                                                | 63,980,053                           | 6,207,876                                | 220,933,739        |
| <i><b>Toplam kapsamlı gelir</b></i>                                                     |                            |                                                |                                                        |                                      |                                          |                    |
| Net dönem zararı                                                                        | -                          | -                                              | -                                                      | -                                    | (2,837,538)                              | (2,837,538)        |
| Diğer kapsamlı gelir                                                                    | -                          | -                                              | -                                                      | -                                    | -                                        | -                  |
| <b>Kapsamlı gelir toplamı</b>                                                           | -                          | -                                              | -                                                      | -                                    | <b>(2,837,538)</b>                       | <b>(2,837,538)</b> |
| <i><b>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla<br/>gerçekleştirilen işlemler</b></i> |                            |                                                |                                                        |                                      |                                          |                    |
| Transferler                                                                             | -                          | -                                              | -                                                      | 6,207,876                            | (6,207,876)                              | -                  |
| <b>Ortaklarla yapılan işlemler toplamı</b>                                              | -                          | -                                              | -                                                      | <b>6,207,876</b>                     | <b>(6,207,876)</b>                       | -                  |
| <b>31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                                       | <b>150,000,000</b>         | <b>593,140</b>                                 | <b>152,670</b>                                         | <b>70,187,929</b>                    | <b>(2,837,538)</b>                       | <b>218,096,201</b> |
| <b>1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                                          | 150,000,000                | 593,140                                        | 152,670                                                | 70,187,929                           | (2,837,538)                              | 218,096,201        |
| <i><b>Toplam kapsamlı gelir</b></i>                                                     |                            |                                                |                                                        |                                      |                                          |                    |
| Net dönem karı                                                                          | -                          | -                                              | -                                                      | -                                    | 17,047,938                               | 17,047,938         |
| Diğer kapsamlı gelir                                                                    | -                          | -                                              | -                                                      | -                                    | -                                        | -                  |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                                            | -                          | -                                              | -                                                      | -                                    | <b>17,047,938</b>                        | <b>17,047,938</b>  |
| <i><b>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla<br/>gerçekleştirilen işlemler</b></i> |                            |                                                |                                                        |                                      |                                          |                    |
| Transferler                                                                             | -                          | -                                              | -                                                      | (2,837,538)                          | 2,837,538                                | -                  |
| <b>Ortaklarla yapılan işlemler toplamı</b>                                              | -                          | -                                              | -                                                      | <b>(2,837,538)</b>                   | <b>2,837,538</b>                         | -                  |
| <b>31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>                                       | <b>150,000,000</b>         | <b>593,140</b>                                 | <b>152,670</b>                                         | <b>67,350,391</b>                    | <b>17,047,938</b>                        | <b>235,144,139</b> |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞLARI TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                                              |                  | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                              | <i>Dipnotlar</i> | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2012       | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2011       |
| <b><u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</u></b>                 |                  |                                  |                                  |
| Net dönem karı / (zararı)                                                    |                  | 17,047,938                       | (2,837,538)                      |
| <b>Düzeltilmeler:</b>                                                        |                  |                                  |                                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları                                | 8                | (7,389,587)                      | (15,156,445)                     |
| Finansal gelirler                                                            | 19               | (6,476,814)                      | (1,638,865)                      |
| Finansal giderler                                                            | 19               | 5,057,552                        | 26,115,933                       |
| Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı                                | 16               | 426,391                          | 647,940                          |
| Gelir tahakkuklarındaki değişim                                              | 13               | 6,820                            | (39,542)                         |
| Gider tahakkuklarındaki değişim                                              | 13               | 61,986                           | (6,768)                          |
| Kullanılmamış izin karşılığı                                                 | 16               | 14,883                           | 6,907                            |
| Personel prim karşılıkları                                                   | 16               | 105,870                          | 95,000                           |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar       | 5                | 11,665                           | 33,750                           |
| Amortisman giderleri                                                         | 9                | 42,810                           | 21,994                           |
| İtfa payı giderleri                                                          | 10               | 13,572                           | 15,020                           |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri / (iptali)                                  | 12               | 60,967                           | (10,441)                         |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>          |                  | <b>8,984,053</b>                 | <b>7,246,945</b>                 |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki blokaj                                  |                  | 4,160,625                        | (533,788)                        |
| Ticari alacaklardaki değişim                                                 |                  | 124,085                          | (1,085,817)                      |
| Diğer varlıklardaki değişim                                                  |                  | 742,288                          | 1,648,565                        |
| Ticari borçlardaki değişim                                                   |                  | 160,160                          | (414,855)                        |
| Ödenen personel prim karşılığı                                               |                  | (100,870)                        | (95,268)                         |
| Ödenen kıdem tazminatı                                                       | 12               | (13,611)                         | (2,794)                          |
| Diğer yükümlülüklerdeki değişim                                              |                  | 962,981                          | (1,460,388)                      |
| <b>Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit</b>                                |                  | <b>15,019,711</b>                | <b>5,302,600</b>                 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım edinimleri                       |                  | -                                | (10,000)                         |
| Alınan faizler                                                               |                  | 1,627,884                        | 1,609,128                        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul edinimleri                                        |                  | (11,462,320)                     | (3,298,313)                      |
| Maddi duran varlık edinimleri                                                | 9                | -                                | (68,390)                         |
| Maddi olmayan duran varlık edinimleri                                        | 10               | (2,065)                          | (16,088)                         |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                          |                  | <b>(9,836,501)</b>               | <b>(1,783,663)</b>               |
| <b><u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u></b>          |                  |                                  |                                  |
| Alınan banka kredileri                                                       |                  | 18,725,840                       | -                                |
| Ödenen banka kredileri                                                       |                  | (7,544,491)                      | (12,670,525)                     |
| Ödenen faizler                                                               |                  | (5,245,948)                      | (6,476,817)                      |
| <b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit</b>          |                  | <b>5,935,401</b>                 | <b>(19,147,342)</b>              |
| Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi |                  | 9,087                            | 23                               |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış / (azalış)</b>             |                  | <b>11,127,698</b>                | <b>(15,628,382)</b>              |
| Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri                                    | 4                | 10,897,420                       | 26,525,802                       |
| <b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>                             | <b>4</b>         | <b>22,025,118</b>                | <b>10,897,420</b>                |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2011: 11 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 2012 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 Divan Turizm İşletmeleri AŞ (eski adıyla "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 ilişkitedeki 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'inci 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'inci 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 2012 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'inci maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("Kurum") kurulması Bakanlar Kurulu'na kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1'inci 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 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu, 11 Şubat 2013 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 2012 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**

İlişkitedeki 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 2012 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. 31 Aralık 2012 tarihli gelir tablosuna karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2011 tarihli gelir tablosunda birtakım sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda Genel Yönetim Giderleri içinde yer alan 175,792 TL tutarındaki konusu kalmayan karşılıklar, Diğer Faaliyet Gelirlerine sınıflanmıştır.

**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 2012 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 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

**2.4.1. 2012 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

Şirket, 31 Aralık 2012 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 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2012 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.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardında yapılan değişiklik ile tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.

**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 2012 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 muhasebeleştirmektedir.

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 2012 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 2012 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 2012 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 2012 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 2012 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 durumunda Şirket**

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

**Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket**

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

**Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket**

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

**2.5.13. 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**

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

**Ertelenmiş vergiler**

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, UMS 12 – *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farklar” üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi 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 2012 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 2012 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.

|                                                                               | <b>Pendorya<br/>Alışveriş<br/>Merkezi</b> | <b>Fındıklı<br/>Bina 1</b> | <b>Fındıklı<br/>Bina 2</b> | <b>Tahir Han</b> | <b>Adana Otel<br/>Projesi<sup>(*)</sup></b> | <b>Toplam</b>     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>31 Aralık 2012</b>                                                         |                                           |                            |                            |                  |                                             |                   |
| Kira geliri                                                                   | 7,760,443                                 | 2,374,496                  | 3,536,827                  | 30,559           |                                             | 13,702,325        |
| Pendorya Alışveriş Merkezi ("Pendorya AVM")<br>genel gider yansıtma gelirleri | 2,502,757                                 | -                          | -                          | -                | -                                           | 2,502,757         |
| <b>Satış gelirleri</b>                                                        | <b>10,263,200</b>                         | <b>2,374,496</b>           | <b>3,536,827</b>           | <b>30,559</b>    | <b>-</b>                                    | <b>16,205,082</b> |
| Satışların maliyeti                                                           | (4,705,718)                               | (162,632)                  | (242,241)                  | (47,646)         | -                                           | (5,158,237)       |
| <b>Brüt kar</b>                                                               | <b>5,557,482</b>                          | <b>2,211,864</b>           | <b>3,294,586</b>           | <b>(17,087)</b>  | <b>-</b>                                    | <b>11,046,845</b> |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları                                 | 1,448,899                                 | 2,520,661                  | 1,641,029                  | 2,740,000        | (961,002)                                   | 7,389,587         |
| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b>                                               | <b>1,448,899</b>                          | <b>2,520,661</b>           | <b>1,641,029</b>           | <b>2,740,000</b> | <b>(961,002)</b>                            | <b>7,389,587</b>  |
| <b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>                        | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>         | <b>(11,665)</b>                             | <b>(11,665)</b>   |
| <b>Yatırım harcamaları</b>                                                    | <b>6,433,498</b>                          | <b>9,339</b>               | <b>542,126</b>             | <b>-</b>         | <b>4,697,322</b>                            | <b>11,682,285</b> |

(\*) 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 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**

|                                                                              | Pendorya<br>Alışveriş<br>Merkezi | Fındıklı<br>Bina 1 | Fındıklı<br>Bina 2 | Tahir Han        | Adana Otel<br>Projesi <sup>(*)</sup> | Toplam            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>31 Aralık 2011</b>                                                        |                                  |                    |                    |                  |                                      |                   |
| Kira geliri                                                                  | 7,064,458                        | 2,637,626          | 2,476,164          | 33,021           | -                                    | 12,211,269        |
| Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel<br>gider yansıma gelirleri | 2,523,165                        | -                  | -                  | -                | -                                    | 2,523,165         |
| <b>Satış gelirleri</b>                                                       | <b>9,587,623</b>                 | <b>2,637,626</b>   | <b>2,476,164</b>   | <b>33,021</b>    | <b>-</b>                             | <b>14,734,434</b> |
| Satışların maliyeti                                                          | (4,464,567)                      | (187,853)          | (176,354)          | (49,762)         | -                                    | (4,878,536)       |
| <b>Brüt kar</b>                                                              | <b>5,123,056</b>                 | <b>2,449,773</b>   | <b>2,299,810</b>   | <b>(16,741)</b>  | <b>-</b>                             | <b>9,855,898</b>  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları                                | 7,531,141                        | 3,480,000          | 2,457,573          | 1,095,000        | 592,731                              | 15,156,445        |
| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b>                                              | <b>7,531,141</b>                 | <b>3,480,000</b>   | <b>2,457,573</b>   | <b>1,095,000</b> | <b>592,731</b>                       | <b>15,156,445</b> |
| <b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>                       | <b>-</b>                         | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>(33,750)</b>                      | <b>(33,750)</b>   |
| <b>Yatırım harcamaları</b>                                                   | <b>1,026,572</b>                 | <b>-</b>           | <b>112,427</b>     | <b>-</b>         | <b>3,567,740</b>                     | <b>4,706,739</b>  |



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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**

|                                               | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2011</b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>                        |                                    |                                    |
| Bölüm gelirleri                               | 16,205,082                         | 14,734,434                         |
| <b>Toplam satış gelirleri</b>                 | <b>16,205,082</b>                  | <b>14,734,434</b>                  |
| <b>Satışların maliyeti</b>                    |                                    |                                    |
| Bölümlere ait satışların maliyeti             | 5,158,237                          | 4,878,536                          |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>             | <b>5,158,237</b>                   | <b>4,878,536</b>                   |
|                                               | <b>31 Aralık 2012</b>              | <b>31 Aralık 2011</b>              |
| <b>Varlıklar</b>                              |                                    |                                    |
| Bölüm varlıkları                              | 328,080,000                        | 309,835,000                        |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar     | 36,294,330                         | 30,729,264                         |
| <b>Toplam varlıklar</b>                       | <b>364,374,330</b>                 | <b>340,564,264</b>                 |
| <b>Yükümlülükler</b>                          |                                    |                                    |
| Bölüm yükümlülükleri                          | 126,917,044                        | 121,418,947                        |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler | 2,313,147                          | 1,049,116                          |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                   | <b>129,230,191</b>                 | <b>122,468,063</b>                 |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                                                                                   | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasa                                                                              | 943                   | -                     |
| Bankalar-Vadesiz                                                                  | 17,053                | 17,164                |
| Bankalar-Vadeli <sup>(*)</sup>                                                    | 22,054,575            | 10,982,283            |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar                                                 | -                     | 4,154,157             |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>22,072,571</b>     | <b>15,153,604</b>     |
| Bloke tutar <sup>(*)</sup>                                                        | -                     | (4,160,625)           |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları                                     | (47,453)              | (95,559)              |
| <b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>22,025,118</b>     | <b>10,897,420</b>     |

(\*) 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 yapabilir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in blokeli paraları bulunmamaktadır (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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2012</b> | <b>Tutar</b>      | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Vade</b>  |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| TL                    | 6,510,439         | 8.40                  | 28 Ocak 2013 |
| TL                    | 4,174,050         | 8.10                  | 2 Ocak 2013  |
| TL                    | 4,060,592         | 8.30                  | 4 Ocak 2013  |
| TL                    | 4,006,537         | 8.55                  | 28 Ocak 2013 |
| TL                    | 3,302,957         | 8.20                  | 28 Ocak 2013 |
|                       | <b>22,054,575</b> |                       |              |

| <b>31 Aralık 2011</b> | <b>Tutar</b>      | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Vade</b> |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| 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 |
|                       | <b>10,982,283</b> |                       |             |

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in ters repo işlemlerinden alacakları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in ters repo işlemlerinden alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

|                                                 | <b>Sahiplik<br/>oranı (%)</b> | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı <sup>(*)</sup> | 50                            | (35,415)              | (23,750)              |

(\*) 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 Divan Turizm İşletmeleri 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.

Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın net varlıklar toplamı olan 70,830 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 35,415 TL için “Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler” içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2011: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın 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 2012 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamı ile 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait özet gelir tablosu aşağıdaki gibidir:

|                      | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Toplam varlıklar     | 10,548,489            | 5,493,545             |
| Toplam yükümlülükler | (10,619,319)          | (5,541,045)           |
| <b>Net varlıklar</b> | <b>(70,830)</b>       | <b>(47,500)</b>       |

  

|                     | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>26 Mayıs -<br/>31 Aralık 2011</b> |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Satış gelirleri     | -                                  | -                                    |
| Satışların maliyeti | -                                  | -                                    |
| Net dönem zararı    | (70,830)                           | (47,500)                             |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. FİNANSAL BORÇLAR**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                              | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u></b>  |                       |                       |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 11,008,768            | 10,733,923            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>11,008,768</b>     | <b>10,733,923</b>     |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u></b>  |                       |                       |
| Uzun vadeli banka kredileri                  | 115,908,276           | 110,685,024           |
| <b>Toplam</b>                                | <b>115,908,276</b>    | <b>110,685,024</b>    |
| <b>Toplam finansal borçlar</b>               | <b>126,917,044</b>    | <b>121,418,947</b>    |

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2012</b> |                       |                                  |                             |                             |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Para birimi</b>    | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Orijinal<br/>döviz tutarı</b> | <b>Kısa vadeli<br/>(TL)</b> | <b>Uzun vadeli<br/>(TL)</b> |
| ABD Doları            | Libor + 3.75          | 19,661,967                       | 3,373,990                   | 31,675,431                  |
| Avro                  | Euribor + 3.75        | 15,125,692                       | 3,394,406                   | 32,176,684                  |
| Avro                  | Euribor + 3.75        | 13,681,578                       | 3,070,330                   | 29,104,638                  |
| Avro                  | Eur Libor + 3.75      | 2,190,480                        | 872,561                     | 4,278,788                   |
| ABD Doları            | Libor + 6.00          | 10,641,879                       | 297,481                     | 18,672,735                  |
|                       |                       |                                  | <b>11,008,768</b>           | <b>115,908,276</b>          |
| <b>31 Aralık 2011</b> |                       |                                  |                             |                             |
| <b>Para birimi</b>    | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Orijinal<br/>döviz tutarı</b> | <b>Kısa vadeli<br/>(TL)</b> | <b>Uzun vadeli<br/>(TL)</b> |
| ABD Doları            | Libor + 3.75          | 20,989,316                       | 3,285,392                   | 36,361,327                  |
| Avro                  | Euribor + 3.75        | 16,225,958                       | 3,429,769                   | 36,223,226                  |
| Avro                  | Euribor + 3.75        | 14,676,796                       | 3,102,314                   | 32,764,841                  |
| Avro                  | Eur Libor + 3.75      | 2,558,343                        | 916,448                     | 5,335,630                   |
|                       |                       |                                  | <b>10,733,923</b>           | <b>110,685,024</b>          |

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 2012 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda ve 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait gelir tablosunda 625,496 TL tutarında etkisi olmuştur.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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***

|                                                | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer ticari alacaklar <sup>(*)</sup>          | 1,337,812             | 1,878,227             |
| Şüpheli ticari alacaklar                       | 1,435,515             | 1,457,975             |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı             | (1,435,515)           | (1,447,907)           |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22) | 7                     | -                     |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1,337,819</b>      | <b>1,888,295</b>      |

- (\*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 871,940 TL’si kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından (31 Aralık 2011: 1,036,953 TL), 465,872 TL’si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan (31 Aralık 2011: 827,293 TL proje ortaklarına yansıtılan giderler, 13,981 TL diğer ticari alacaklar) oluşmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Dönem başı                       | 1,447,907                          | 975,759                            |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 426,391                            | 647,940                            |
| Dönem içinde yapılan tahsilat    | (408,882)                          | (175,792)                          |
| Aktiften silinen alacaklar       | (29,901)                           | -                                  |
| <b>Dönem sonu</b>                | <b>1,435,515</b>                   | <b>1,447,907</b>                   |

***Uzun vadeli ticari alacaklar***

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

**Ticari borçlar**

***Kısa vadeli ticari borçlar***

|                                            | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer ticari borçlar <sup>(*)</sup>        | 520,417               | 571,632               |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22) | 212,396               | 1,021                 |
| <b>Toplam</b>                              | <b>732,813</b>        | <b>572,653</b>        |

- (\*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, kısa vadeli borçların 240,312 TL’si müteahhit firmalara borçlardan (31 Aralık 2011: 231,523 TL), 35,229 TL’si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2011: 24,019 TL), 54,549 TL’si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2011: 204,882 TL), 93,444 TL’si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2011: 47,978 TL) ve 96,883 TL’si ise diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 63,230 TL).

***Uzun vadeli ticari borçlar***

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                               | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller       | 309,430,000           | 294,235,000           |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 18,650,000            | 15,600,000            |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>328,080,000</b>    | <b>309,835,000</b>    |

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2012</b>              | <b>1 Ocak 2012</b> | <b>Girişler</b>   | <b>Çıkışlar</b>  | <b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Tahir Han                          | 7,360,000          | -                 | -                | 2,740,000                           | 10,100,000            |
| Fındıklı Bina 1                    | 41,870,000         | 9,339             | -                | 2,520,661                           | 44,400,000            |
| Fındıklı Bina 2                    | 41,160,000         | 542,126           | (33,155)         | 1,641,029                           | 43,310,000            |
| Pendorya AVM <sup>(*)</sup>        | 203,845,000        | 6,433,498         | (107,397)        | 1,448,899                           | 211,620,000           |
| Adana Otel Projesi <sup>(**)</sup> | 15,600,000         | 4,697,322         | (686,320)        | (961,002)                           | 18,650,000            |
|                                    | <b>309,835,000</b> | <b>11,682,285</b> | <b>(826,872)</b> | <b>7,389,587</b>                    | <b>328,080,000</b>    |

| <b>31 Aralık 2011</b>              | <b>1 Ocak 2011</b> | <b>Girişler</b>  | <b>Çıkışlar</b>  | <b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 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 <sup>(**)</sup> | 11,726,000         | 3,567,740        | (286,471)        | 592,731                             | 15,600,000            |
|                                    | <b>290,261,000</b> | <b>4,706,739</b> | <b>(289,184)</b> | <b>15,156,445</b>                   | <b>309,835,000</b>    |

(\*) Yönetim Kurulunun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel’de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket’in 19/20 payına sahip olduğu taşınmazın, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.’ye ait, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapılan değerleme raporuna göre 10,728,750 TL gerçeğe uygun bedelli 1/20 payı, 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak mülkiyeti Şirket’e intikal etmiştir.

(\*\*) 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 ve yine aynı proje için 2012 yılında İş Bankası AŞ’den tahsis edilen 10,475,000 ABD Doları tutarındaki yatırım kredisinin 1 Ocak – 31 Aralık 2012 tarihleri arasında aktifleştirilmiş toplam faizi 401,154 TL’dir (31 Aralık 2011: 354,220 TL). Söz konusu projede aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde 319,797 TL’dir (31 Aralık 2011: 1,122,215 TL).

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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, 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Tahir Han’ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,100,000 TL’dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda 30,559 TL (31 Aralık 2011: 33,021 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, 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1’in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 44,400,000 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 2012 tarihinde sona eren yılda 2,374,496 TL (31 Aralık 2011: 2,637,626 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, 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2’nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 43,310,000 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 2012 tarihinde sona eren yılda 3,536,827 TL (31 Aralık 2011: 2,476,164 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 tamamına 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 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Pendorya AVM’nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket’in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 211,620,000 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’ten 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 2012 yılından 2022 yılına kadar %5.50 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonda %3 oranında yıllık kira artış oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2012 için %88, 2013 için %90, 2014 için %95 ve sonrası için %99 kullanılmıştır.

Yönetim Kurulu’nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel’de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket’in 19/20 payına sahip olduğu Pendorya AVM’nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.’ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket’e intikal etmiştir.

TSKB’den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 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 2012 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %89’u (31 Aralık 2011: %93) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda 7,760,443 TL (31 Aralık 2011: 7,064,458 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 yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 5 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Adana arsasının maliyet yöntemine göre belirlediği ve Şirket’in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 18,650,000 TL olup, arsa 31 Aralık 2012 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 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

|                                           | 31 Aralık 2012    | 31 Aralık 2011    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları     | 13,988,271        | 15,447,130        |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 19,131,030        | 36,378,517        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları     | 7,394,709         | 18,276,190        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>40,514,010</b> | <b>70,101,837</b> |

**9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak 2012    | Girişler      | Çıkışlar | 31 Aralık 2012 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------|----------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                |               |          |                |
| Demirbaşlar                       | 131,125        | -             | -        | 131,125        |
| Taşıtlar                          | 32,402         | -             | -        | 32,402         |
|                                   | <b>163,527</b> | -             | -        | <b>163,527</b> |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                |               |          |                |
| Demirbaşlar                       | 53,925         | 39,389        | -        | 93,314         |
| Taşıtlar                          | 23,849         | 3,421         | -        | 27,270         |
|                                   | <b>77,774</b>  | <b>42,810</b> | -        | <b>120,584</b> |
|                                   | <b>85,753</b>  |               |          | <b>42,943</b>  |
|                                   |                |               |          |                |
|                                   | 1 Ocak 2011    | Girişler      | Çıkışlar | 31 Aralık 2011 |
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                |               |          |                |
| Demirbaşlar                       | 62,735         | 68,390        | -        | 131,125        |
| Taşıtlar                          | 32,402         | -             | -        | 32,402         |
|                                   | <b>95,137</b>  | <b>68,390</b> | -        | <b>163,527</b> |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                |               |          |                |
| Demirbaşlar                       | 34,180         | 19,745        | -        | 53,925         |
| Taşıtlar                          | 21,600         | 2,249         | -        | 23,849         |
|                                   | <b>55,780</b>  | <b>21,994</b> | -        | <b>77,774</b>  |
|                                   | <b>39,357</b>  |               |          | <b>85,753</b>  |

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                            | 1 Ocak 2012   | Girişler      | Çıkışlar | 31 Aralık 2012 |
|----------------------------|---------------|---------------|----------|----------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>      |               |               |          |                |
| Yazılımlar                 | 32,603        | 2,065         | -        | 34,668         |
|                            | <b>32,603</b> | <b>2,065</b>  | -        | <b>34,668</b>  |
| <b><u>İtfa payları</u></b> |               |               |          |                |
| Yazılımlar                 | 18,782        | 13,572        | -        | 32,354         |
|                            | <b>18,782</b> | <b>13,572</b> | -        | <b>32,354</b>  |
|                            | <b>13,821</b> |               |          | <b>2,314</b>   |
|                            |               |               |          |                |
|                            | 1 Ocak 2011   | Girişler      | Çıkışlar | 31 Aralık 2011 |
| <b><u>Maliyet</u></b>      |               |               |          |                |
| Yazılımlar                 | 16,515        | 16,088        | -        | 32,603         |
|                            | <b>16,515</b> | <b>16,088</b> | -        | <b>32,603</b>  |
| <b><u>İtfa payları</u></b> |               |               |          |                |
| Yazılımlar                 | 3,762         | 15,020        | -        | 18,782         |
|                            | <b>3,762</b>  | <b>15,020</b> | -        | <b>18,782</b>  |
|                            | <b>12,753</b> |               |          | <b>13,821</b>  |

Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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’uncu 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’ncı İdaresi İstanbul 9’uncu 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’uncu 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 öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle 4 Kasım 2011 tarihinde Danıştay’a temyiz dilekçesini sunmuştur. 16 Ocak 2012 tarihinde yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir.

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.

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel’de kayıtlı, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan taşınmazın 1/20 paylı maliki Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti., 19/20 paylı diğer malik olarak Şirket’e söz konusu taşınmazdaki paydaşlığın giderilmesi talebi ile Pendik (İstanbul) 1. Sulh Mahkemesinde 2012/327 E. No’lu dava numarası ile dava açmış olup, dava dilekçesi ile davacı Pendorya AVM üzerindeki paylı mülkiyetinin anlaşma yoluyla taksim edilemediğini bu nedenle aynen taksimi yada bunun mümkün olmaması halinde açık artırma ile satılıp paraya çevrilmesi gerektiğini beyan ve iddia ederek taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesini taleple dava etmiştir. 9 Ekim 2012 tarihinde Ataman Turizm ve Ticaret Ltd., söz konusu taşınmazdaki paydaşlığın giderilmesi talebi ile açmış olduğu davadan feragat etmiştir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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:

|                    | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Teminat mektupları | 1,693,973             | 2,570,343             |
| <b>Toplam</b>      | <b>1,693,973</b>      | <b>2,570,343</b>      |

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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                           | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler                                                                       | 236,823,850           | 238,717,093           |
| 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                                                | -                     | -                     |
| <b>Toplam</b>                                                                                                             | <b>236,823,850</b>    | <b>238,717,093</b>    |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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:

|                    | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen ipotekler  | 233,771,850           | 235,577,093           |
| Teminat mektupları | 3,052,000             | 3,140,000             |
| <b>Toplam</b>      | <b>236,823,850</b>    | <b>238,717,093</b>    |

TSKB’den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 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 2012 tarihi itibarıyla verilen teminat mektupları 3,052,000 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 52,000 TL tutarındaki kısmı ise 20 Kasım 2012 tarih ve 203 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 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.

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 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

|                                 | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i><b>Kısa vadeli</b></i>       |                       |                       |
| Personel prim karşılığı         | 100,000               | 95,000                |
| Kullanılmamış izinler karşılığı | 28,884                | 14,001                |
|                                 | <b>128,884</b>        | <b>109,001</b>        |
| <i><b>Uzun vadeli</b></i>       |                       |                       |
| Kıdem tazminatı karşılığı       | 65,890                | 18,534                |
|                                 | <b>65,890</b>         | <b>18,534</b>         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>194,774</b>        | <b>127,535</b>        |

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu’na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,033.98 TL ve 2,731.85 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

|                                                   | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Net iskonto oranı                                 | %1.54                 | %4.05                 |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %95                   | %95                   |

Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

|                            | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı bakiyesi        | 18,534                | 31,769                |
| Hizmet maliyeti            | 1,714                 | 2,984                 |
| Faiz maliyeti              | 18,942                | 6,043                 |
| Dönem içi ödemeler         | (13,611)              | (2,794)               |
| Aktüeryal fark             | 40,311                | (19,468)              |
| <b>Dönem sonu bakiyesi</b> | <b>65,890</b>         | <b>18,534</b>         |

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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***

|                              | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                 | 2,517,889             | 2,780,483             |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 245,689               | 241,164               |
| Gelecek aylara ait giderler  | 238,733               | 23,890                |
| Gelir tahakkukları           | 70,500                | 77,320                |
| Verilen sipariş avansları    | 3,376                 | -                     |
| Verilen iş avansları         | 3,104                 | 13,598                |
| Diğer                        | 12,275                | -                     |
| <b>Toplam</b>                | <b>3,091,566</b>      | <b>3,136,455</b>      |

***Diğer duran varlıklar***

|                                | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                   | 9,611,342             | 10,315,561            |
| Verilen depozito ve teminatlar | 135,775               | 135,775               |
| <b>Toplam</b>                  | <b>9,747,117</b>      | <b>10,451,336</b>     |

***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

|                                            | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler <sup>(*)</sup> | 1,050,258             | 142,263               |
| Gider tahakkukları                         | 64,603                | 2,617                 |
| Ödenecek vergi ve fonlar                   | 57,642                | 75,715                |
| Diğer                                      | 53,046                | 320                   |
| <b>Toplam</b>                              | <b>1,225,549</b>      | <b>220,915</b>        |

(\*) 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

***Diğer uzun vadeli yükümlülükler***

|                                  | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar    | 124,596               | 104,263               |
| Diğer karşılıklar <sup>(*)</sup> | 35,415                | 23,750                |
| <b>Toplam</b>                    | <b>160,011</b>        | <b>128,013</b>        |

(\*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 70,830 TL (31 Aralık 2011: 47,500 TL) için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerden ötürü, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 35,415 TL (31 Aralık 2011: 23,750 TL) için karşılık ayrılmıştır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. ÖZKAYNAKLAR**

**14.1 Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                                                   | Grubu | 31 Aralık 2012 |                    | 31 Aralık 2011 |                    |
|-------------------------------------------------------------------|-------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                                                   |       | Pay<br>oranı % | Pay<br>oranı %     | Pay<br>oranı % | Pay<br>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<br>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<br>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         |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                                            |       | <b>100.00</b>  | <b>150,000,000</b> | <b>100.00</b>  | <b>150,000,000</b> |

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150.000.000 (31 Aralık 2011: 1 TL, 150.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2011: 200,000,000 TL).



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 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 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                             | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|---------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Pendorya AVM kira gelirleri                 | 7,760,443                          | 7,064,458                          |
| Fındıklı Bina 1 kira gelirleri              | 2,374,496                          | 2,637,626                          |
| Fındıklı Bina 2 kira gelirleri              | 3,536,827                          | 2,476,164                          |
| Tahir Han kira gelirleri                    | 30,559                             | 33,021                             |
| <b>Toplam kira gelirleri</b>                | <b>13,702,325</b>                  | <b>12,211,269</b>                  |
| Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri | 2,502,757                          | 2,523,165                          |
| <b>Toplam</b>                               | <b>16,205,082</b>                  | <b>14,734,434</b>                  |

Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                           | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Bakım ve onarım giderleri | 785,269                            | 590,295                            |
| Vergi ve harç giderleri   | 716,277                            | 595,095                            |
| Elektrik giderleri        | 657,551                            | 627,651                            |
| Güvenlik giderleri        | 560,578                            | 565,503                            |
| Yönetim hizmet giderleri  | 479,267                            | 441,145                            |
| Temizlik giderleri        | 431,388                            | 468,021                            |
| İşletme hizmet giderleri  | 377,435                            | 316,095                            |
| Sigorta giderleri         | 200,175                            | 157,357                            |
| Su giderleri              | 168,769                            | 245,334                            |
| Yemek giderleri           | 139,277                            | 132,417                            |
| Danışmanlık giderleri     | 105,272                            | 200,972                            |
| Doğalgaz gideri           | 103,040                            | 147,861                            |
| Ulaşım giderleri          | 96,689                             | 143,525                            |
| Malzeme gideri            | 21,403                             | 47,790                             |
| Diğer giderler            | 315,847                            | 199,475                            |
| <b>Toplam</b>             | <b>5,158,237</b>                   | <b>4,878,536</b>                   |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                        | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Personel giderleri                     | 1,424,743                          | 1,317,987                          |
| Şüpheli alacak karşılık gideri (Not 7) | 426,391                            | 647,940                            |
| Müşavirlik giderleri                   | 118,293                            | 183,930                            |
| Ulaşım ve seyahat giderleri            | 85,430                             | 96,657                             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri      | 56,382                             | 37,014                             |
| IMKB Kotta Kalma Gideri                | 37,500                             | 37,500                             |
| Danışmanlık giderleri                  | 34,269                             | 42,804                             |
| Diğer giderler                         | 133,158                            | 145,232                            |
| <b>Toplam</b>                          | <b>2,316,166</b>                   | <b>2,509,064</b>                   |

***Personel giderleri***

|                                   | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Maaşlar ve ücretler               | 933,823                            | 941,215                            |
| Yönetim Kurulu ücret ve giderleri | 275,400                            | 259,200                            |
| SSK işveren payı                  | 111,399                            | 85,448                             |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri  | 60,967                             | -                                  |
| İzin karşılığı gideri             | 14,883                             | 6,907                              |
| Diğer                             | 28,271                             | 25,217                             |
| <b>Toplam</b>                     | <b>1,424,743</b>                   | <b>1,317,987</b>                   |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

|                  | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Reklam giderleri | 972,968                            | 1,058,655                          |
| <b>Toplam</b>    | <b>972,968</b>                     | <b>1,058,655</b>                   |

**18. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b>                          | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları<br>(Not 8) | 7,389,587                          | 15,156,445                         |
| Diğer gelirler                                           | 543,921                            | 298,379                            |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>7,933,508</b>                   | <b>15,454,824</b>                  |

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait diğer faaliyet gelirlerinin 408,882 TL’si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 135,039 TL’si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 175,792 TL’si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 122,587 TL’si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

| <b>Diğer faaliyet giderleri</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Komisyon giderleri              | 49,578                             | 66,972                             |
| Diğer                           | 1,300                              | 2,751                              |
| <b>Toplam</b>                   | <b>50,878</b>                      | <b>69,723</b>                      |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son yıllara ait finansal gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Finansal gelirler</b>                     | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kur farkı geliri, net                        | 4,887,950                          | -                                  |
| Bankalardan elde edilen faiz geliri          | 1,375,449                          | 1,501,898                          |
| Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler | 213,415                            | 136,967                            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>6,476,814</b>                   | <b>1,638,865</b>                   |

  

| <b>Finansal giderler</b>                       | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri | 5,057,552                          | 6,617,332                          |
| Kur farkı gideri, net                          | -                                  | 19,498,601                         |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>5,057,552</b>                   | <b>26,115,933</b>                  |

**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 KAZANÇ / (ZARAR)**

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Net dönem karı / (zararı)      | 17,047,938                         | (2,837,538)                        |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 150,000,000                        | 150,000,000                        |
| Hisse başına kazanç (zarar)    | 0.1137                             | (0.0189)                           |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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**

|                                                                   | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i><b>Bankalar – vadesiz</b></i>                                  |                       |                       |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 16,876                | 2,884                 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 167                   | -                     |
| <i><b>Bankalar – vadeli</b></i>                                   |                       |                       |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | -                     | -                     |
| <i><b>Bankalar – bloke tutar – ters repolar</b></i>               |                       |                       |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | -                     | 4,154,157             |
| <i><b>Bankalar – bloke tutar – vadesiz</b></i>                    |                       |                       |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | -                     | 6,468                 |
| <i><b>Bankalar – bloke tutar – vadeli</b></i>                     |                       |                       |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | -                     | -                     |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>17,043</b>         | <b>4,163,509</b>      |
| <i><b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b></i>               |                       |                       |
| TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal<br>Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | 7                     | -                     |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>7</b>              | <b>-</b>              |
| <i><b>Peşin ödenen giderler</b></i>                               |                       |                       |
| Anadolu Anonim Sigorta AŞ                                         | 237,560               | 13,577                |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>237,560</b>        | <b>13,577</b>         |
| <i><b>Banka kredileri</b></i>                                     |                       |                       |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 102,795,479           | 115,166,869           |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 24,121,565            | 6,252,078             |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>126,917,044</b>    | <b>121,418,947</b>    |
| <i><b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b></i>                   |                       |                       |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 7,218                 | 1,021                 |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi                               | 205,178               | -                     |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>212,396</b>        | <b>1,021</b>          |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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**

|                                                                   | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2012</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2011</b> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b><i>Kira gelirleri</i></b>                                      |                                    |                                    |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 5,663,270                          | 4,907,448                          |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ                                     | 189,936                            | 150,440                            |
| TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ                                         | 7,189                              | 11,537                             |
| TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ                           | 13,802                             | 13,172                             |
| TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ                                   | 18,787                             | 15,050                             |
| TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal<br>Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | 8,547                              | 7,476                              |
| Sürdürülebilir Danışmanlık AŞ                                     | 7,321                              | 4,615                              |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>5,908,852</b>                   | <b>5,109,738</b>                   |
| <b><i>Faiz gelirleri</i></b>                                      |                                    |                                    |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 4,922                              | 44,427                             |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>4,922</b>                       | <b>44,427</b>                      |
| <b><i>Faiz giderleri</i></b>                                      |                                    |                                    |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 2,910,810                          | 6,617,332                          |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>4,922</b>                       | <b>6,617,332</b>                   |
| <b><i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i></b>                |                                    |                                    |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 23,492                             | 39,319                             |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 141                                | 785                                |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>23,633</b>                      | <b>40,104</b>                      |
| <b><i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i></b>                      |                                    |                                    |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                             | 401,154                            | 354,220                            |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>401,154</b>                     | <b>354,220</b>                     |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 tarihinde sona eren yılda, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 787,763 TL’dir (31 Aralık 2011: 483,442 TL).

**Diğer**

Şirket’in kullandığı krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 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 getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

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



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Aralık 2012                                                                                                                                   | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar | 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)                                                                     | 7                | 1,337,812   | -               | -           | 22,071,628           | -                   | -             | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | 486,735     | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri                                                             | 7                | 1,337,812   | -               | -           | 22,071,628           | -                   | -             | -     |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | 1,435,515   | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | 1,435,515   | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                           | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                          | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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                                                                                                                                   | Alacaklar        |                  |                 |             |                      |                                    |               |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------|----------------------|------------------------------------|---------------|-------|
|                                                                                                                                                  | Ticari alacaklar |                  | Diğer alacaklar |             | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar <sup>(1)</sup> | Türev araçlar | Diğer |
|                                                                                                                                                  | İlişkili taraf   | Diğer Taraf      | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |                                    |               |       |
| <b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                              | -                | <b>1,888,295</b> | -               | -           | <b>10,999,447</b>    | <b>4,154,157</b>                   | -             | -     |
| - 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                                                                                                      | -                | -                | -               | -           | -                    | -                                  | -             | -     |

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012                              | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası    | 1-5 yıl arası     | 5 yıldan uzun     |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                  |                  |                  |                   |                   |
| Finansal borçlar                            | 126,917,044        | 157,729,918                      | 6,667,947        | 7,031,220        | 63,863,738        | 80,167,013        |
| Ticari borçlar                              | 732,813            | 732,813                          | 732,813          | -                | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>127,649,857</b> | <b>158,462,731</b>               | <b>7,400,760</b> | <b>7,031,220</b> | <b>63,863,738</b> | <b>80,167,013</b> |

| 31 Aralık 2011                              | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası    | 1-5 yıl arası     | 5 yıldan uzun     |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                  |                  |                  |                   |                   |
| 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          | -                | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>121,991,600</b> | <b>154,902,873</b>               | <b>6,941,058</b> | <b>6,842,629</b> | <b>59,251,740</b> | <b>81,867,446</b> |

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 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 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

|                | ABD Doları | Avro   |
|----------------|------------|--------|
| 31 Aralık 2012 | 1.7826     | 2.3517 |
| 31 Aralık 2011 | 1.8889     | 2.4438 |

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

| 31 Aralık 2012                                              | TL karşılığı<br>(Geçerli para birimi) | ABD Doları          | Avro                |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | -                                     | -                   | -                   |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                     | -                                     | -                   | -                   |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler                          | 11,008,768                            | 2,059,615           | 3,119,998           |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler                          | 115,908,276                           | 28,244,231          | 27,877,752          |
| Diğer yükümlülükler                                         | 122,394                               | -                   | 52,045              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                 | <b>127,039,438</b>                    | <b>30,303,846</b>   | <b>31,049,795</b>   |
| <b>Net yabancı para yükümlülük</b>                          | <b>(127,039,438)</b>                  | <b>(30,303,846)</b> | <b>(31,049,795)</b> |

  

| 31 Aralık 2011                                              | TL karşılığı<br>(Geçerli para birimi) | ABD Doları          | Avro                |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | 2,886                                 | -                   | 1,181               |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                     | <b>2,886</b>                          | -                   | <b>1,181</b>        |
| 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              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                 | <b>121,523,210</b>                    | <b>20,989,316</b>   | <b>33,503,761</b>   |
| <b>Net yabancı para yükümlülük</b>                          | <b>(121,520,324)</b>                  | <b>(20,989,316)</b> | <b>(33,502,580)</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                                                 | Kar / (Zarar)                   |                                  | Özkaynaklar <sup>(*)</sup>      |                                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                 | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2012</b>                           |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü             | (5,401,964)                     | 5,401,964                        | (5,401,964)                     | 5,401,964                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>            | <b>(5,401,964)</b>              | <b>5,401,964</b>                 | <b>(5,401,964)</b>              | <b>5,401,964</b>                 |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                   | (7,301,980)                     | 7,301,980                        | (7,301,980)                     | 7,301,980                        |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                  | <b>(7,301,980)</b>              | <b>7,301,980</b>                 | <b>(7,301,980)</b>              | <b>7,301,980</b>                 |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                             | <b>(12,703,944)</b>             | <b>12,703,944</b>                | <b>(12,703,944)</b>             | <b>12,703,944</b>                |
|                                                 |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                                 | Kar / (Zarar)                   |                                  | Özkaynaklar <sup>(*)</sup>      |                                  |
|                                                 | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2011</b>                           |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü             | (3,964,672)                     | 3,964,672                        | (3,964,672)                     | 3,964,672                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>            | <b>(3,964,672)</b>              | <b>3,964,672</b>                 | <b>(3,964,672)</b>              | <b>3,964,672</b>                 |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                   | (8,187,360)                     | 8,187,360                        | (8,187,360)                     | 8,187,360                        |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                  | <b>(8,187,360)</b>              | <b>8,187,360</b>                 | <b>(8,187,360)</b>              | <b>8,187,360</b>                 |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                             | <b>(12,152,032)</b>             | <b>12,152,032</b>                | <b>(12,152,032)</b>             | <b>12,152,032</b>                |

<sup>(\*)</sup> Kar / zarar etkisini içermektedir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

|                                                | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>    |                       |                       |
| Finansal varlıklar                             | 22,054,575            | 15,136,440            |
| Finansal yükümlülükler                         | -                     | -                     |
| <b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b> |                       |                       |
| Finansal yükümlülükler                         | 126,917,044           | 121,418,947           |

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|                                   | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Finansal araçlar</i></b>    |                       |                       |
| Vadeli mevduat                    | TL %8.32              | TL %11.43             |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar | -                     | TL %9.26              |
| Banka kredileri                   | ABD Doları %5.05      | ABD Doları %4.56      |
| Banka kredileri                   | Avro %4.06            | Avro %5.35            |

***Faize duyarlılık analizi tablosu***

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2012 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 2011 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

|                                  | <b>Kar/zarar</b>    |                      | <b>Özkaynaklar<sup>(*)</sup></b> |                      |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|
|                                  | <b>100 bp artış</b> | <b>100 bp Azalış</b> | <b>100 bp artış</b>              | <b>100 bp azalış</b> |
| <b>31 Aralık 2012</b>            |                     |                      |                                  |                      |
| Değişken faizli finansal borçlar | (555,734)           | 555,836              | (555,734)                        | 555,836              |
|                                  | <b>Kar/zarar</b>    |                      | <b>Özkaynaklar<sup>(*)</sup></b> |                      |
|                                  | <b>100 bp artış</b> | <b>100 bp Azalış</b> | <b>100 bp artış</b>              | <b>100 bp azalış</b> |
| <b>31 Aralık 2011</b>            |                     |                      |                                  |                      |
| Değişken faizli finansal borçlar | (569,250)           | 569,318              | (569,250)                        | 569,318              |

(\*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 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 2012 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:

| <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>                                      | <b>İlgili düzenleme</b>      | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                 | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | 22,071,628            | 15,153,604            |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                          | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a) | 328,080,000           | 309,835,000           |
| <b>C</b> İştirakler <sup>(*)</sup>                                                                         | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | -                     | -                     |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                            | Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g) | -                     | -                     |
| Diğer varlıklar                                                                                            |                              | 14,222,702            | 15,575,660            |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                                                  | Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)  | <b>364,374,330</b>    | <b>340,564,264</b>    |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                  | Seri:VI, No:11, Md. 35       | 126,917,044           | 121,418,947           |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                      | Seri:VI, No:11, Md. 35       | -                     | -                     |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                        | Seri:VI, No:11, Md. 35       | -                     | -                     |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                       | Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g) | -                     | -                     |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                       | Seri:VI, No:11, Md. 35       | 235,144,139           | 218,096,201           |
| Diğer kaynaklar                                                                                            |                              | 2,313,147             | 1,049,116             |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                                                  | Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)  | <b>364,374,330</b>    | <b>340,564,264</b>    |
| <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>                                                | <b>İlgili düzenleme</b>      | <b>31 Aralık 2012</b> | <b>31 Aralık 2011</b> |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı           | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | -                     | -                     |
| <b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz                                                                      | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b) | 22,071,628            | 10,999,447            |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c) | -                     | -                     |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                 | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c) | -                     | -                     |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                     | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d) | -                     | -                     |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                               | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c) | -                     | -                     |
| <b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak                                                                      | Seri:VI, No:11, Md. 32 / A   | -                     | -                     |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                               | Seri:VI, No:11, Md. 35       | -                     | -                     |
| <b>K</b> 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 2012 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 2012 | 31 Aralık 2011 | 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) | %90            | %91            | %50                 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                        | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)     | %6             | %4             | %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           | %55            | %57            | %500                |
| 8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz                                                                                             | Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)     | %6             | %3             | %10                 |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.