

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



2012 YILI FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

• Kurumsal Profil	1
• Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler	2
• Yatırım Stratejisi	3
• TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler	4
• Dünden Bugüne TSKB GYO	5
• Yönetim Kurulu Başkan Mesajı	6
• Genel Kurul Mesajı	8
• Ekonomide Görünüm ve 2013 Yılı Beklentileri	10
• Gayrimenkul Sektörü 2012 Yılı Değerlendirmesi ve 2013 Yılı Beklentileri	10
• TSKB GYO'nun 2012 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi	12
• TSKB GYO'nun Yatırım Portföyü	13
• Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	20
• Yönetim Kurulu	22
• Şirket Yönetimi	25
• TSKB GYO'da İnsan Kaynakları	26
• Risk Yönetimi	29
• Özet Yönetim Kurulu Raporu	31
• Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	33
• 2012 Yılı Denetçi Raporu	62
• 2012 Yılı Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Tablosu	63
• 31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	66

Kurumsal Profil

Temelleri güçlü bir şirket.

2006 yılında kurulan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), kârlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi amaç edinmiş bir gayrimenkul yatırım şirketidir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 60 yıllık kurumsal birikim ve deneyiminden güç almaktadır.

TSKB GYO, bir sermaye piyasası kurumu olarak,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,
- gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve
- sermaye piyasası araçlarına

yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve SPK'nın ilgili tebliğinin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Temel değerleri tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması olan TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin proje geliştirme yoluyla büyüme, sürdürülebilirlik ve risk yönetimi üzerine kuruludur.

TSKB GYO, doğru analizler yapar.

Deneyimli çalışanlara ve detaylı bir planlama sürecine sahip olan TSKB GYO, bir gayrimenkulün yaratacağı değeri çok iyi ölçümleyebilmektedir. Bu sayede, uzun vadeli getiri ve sürdürülebilir değer sağlayacak gayrimenkul projelerine imza atan Şirket, ticari gayrimenkule odaklanmaya devam etmektedir.

TSKB GYO 2011 yılında temellerini attığı Adana Otel Projesi'nin geliştirme çalışmalarını 2012 yılında devam ettirmiştir.

TSKB GYO'nun Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş ile imzaladığı anlaşma sonrası temelleri atılan otelin işletmesini, Türkiye'nin önde gelen otel zincirlerinden olan Divan Grubu yapacaktır. 2012 yılı içinde proje kapsamında inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanmış olup otelin adının "Divan Adana" olmasına karar verilmiştir. Yaklaşık 200 odadan oluşan 5 yıldızlı otelin 2014 yılının ilk çeyreğinde açılması hedeflenmektedir.

2010 yılının Nisan ayında halka açılan TSKB GYO'nun hisseleri İMKB Kurumsal Ürünler Pazarı'nda TSGYO sembolü ile işlem görmektedir. 2012 yıl sonu itibarıyla TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 350,1 milyon TL; toplam aktifleri ise 364,4 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler

Misyon

Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmak

Vizyon

Sektöründe “Öncü ve Güvenilir” bir iş ortağı olmak

Hedef

TSKB GYO; yeni projeler geliştirme yoluyla büyümeyi, ulusal ve global gayrimenkul sektörünün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Yetkinlikler

Uzmanlık Her alanda yetkin kılan deneyim ve birikim

Güvenilirlik İş ortaklığında istikrara ve karşılıklılık ilkesine verilen değer

Sürdürülebilirlik Kalıcı başarı için uzun vadeli planlama ve uygulama

Geliştirmecilik Katma değer yaratarak getiriye artırma ilkesi

Büyüme Odaklılık Her zaman bir sonrakini planlama vizyonu

Yatırım Stratejisi

TSKB GYO'nun yatırım stratejisi,

- ✓ proje geliştirmek yoluyla sürdürülebilir büyüme sağlamak,
- ✓ yüksek getiri sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşan cazip ve dengeli bir yatırım portföyü yaratmak,

ana hedefleri etrafında řekillenmektedir.

Ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yaklaşım

TSKB GYO, düzenli ve kaliteli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul projelerine odaklı bir iş modeli benimsemiştir. Bu kapsamda Şirket'in yatırım yaptığı ve yapmayı planladığı projeler arasında

- ✓ alışveriş merkezleri,
- ✓ turizm tesisleri,
- ✓ oteller,
- ✓ rezidanslar,
- ✓ ofis binaları,
- ✓ karma kullanımlı projeler,
- ✓ lojistik depolar ve sınai tesisler

ön sırada yer almaktadır.

TSKB GYO, ticari gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra yüksek potansiyel vaat eden karma konut projelerini de değerlendirmektedir.

Anadolu'nun gelişmekte olan bölgelerine yönelme hedefi

TSKB GYO, İstanbul çevresinde ve Anadolu'nun gelişmekte olan bölgelerinde projeler gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda, yatırım yapılacak bölgenin kendi dinamiğı ve ihtiyaçları değerlendirilmektedir.

Etkin bir süreç yönetimi ve risk analizi

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içinde gerekli tüm çalışmalarını organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.

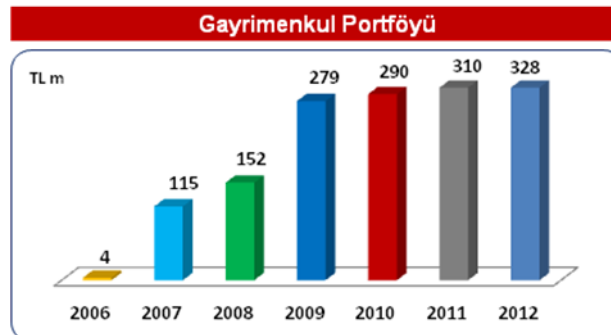
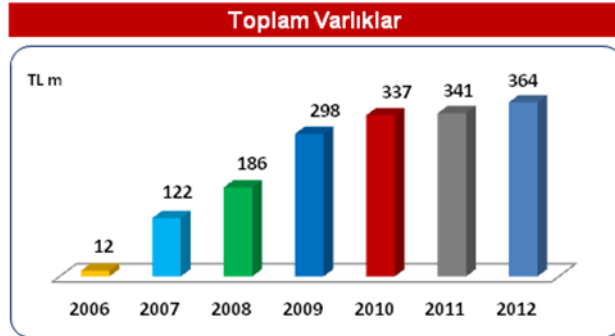
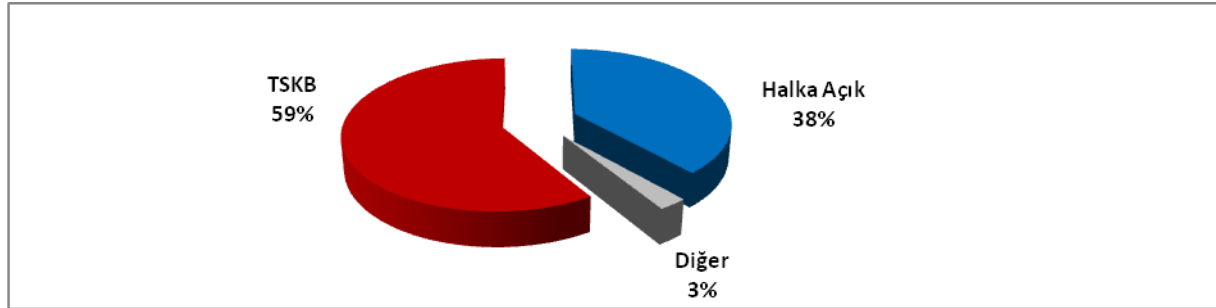
Projelerin sürdürülebilirliğine büyük katkı sağlayan bu yaklaşımın bir diğeri önemli parçası iyi bir planlama yaparak etkin risk analizleri gerçekleştirmektir. Bu nedenle TSKB GYO, projenin inşasına başlamadan önce titiz bir planlama süreci yürütmekte ve ortaya çıkabilecek riskleri en aza indirecek önlemler almaktadır.

TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 2012 yıl sonu itibarıyla 364,4 milyon TL 'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 50.000 m²'ye ulaşmıştır.

	Pay Tutarı(TL)	Oran (%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000	59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2.000.000	1,33
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1.150.000	0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	449.998	0,30
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400.000	0,27
Diğer	2	0,00
Halka Açık*	57.500.000	38,33
Toplam	150.000.000	100,00

* Halka açık payların 31.12.2012 itibarıyla 7.763.100 adedi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ye (TSKB) ait olup, TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı %64,18'dir.



Dünden Bugüne TSKB GYO

2006

- TSKB GYO’nun kuruluşu (Şubat 2006)
- Tahir Han Binası’nın aynı sermaye olarak konulması

2007

- Pendorya AVM arsasının satın alınması (Temmuz 2007)
- Adana arsasının satın alınması (Kasım 2007)
- Ödenmiş sermayenin nakden 75 milyon TL’ye yükseltilmesi
- Fındıklı Ofis binalarının satın alınması (Aralık 2007)

2008

- Pendorya AVM’nin temelini atılması (Kasım 2008)
- Ödenmiş sermayenin nakden 100 milyon TL’ye yükseltilmesi

2009

- Pendorya AVM’nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık 2009)

2010

- TSKB GYO’nun halka arzı (Nisan 2010)
- TSKB GYO’nun ödenmiş sermayesinin 150 milyon TL’ye çıkarılması
- Adana otel yatırımı ve diğer proje geliştirme çalışmaları

2011

- Adana Otel yatırımı (Divan Oteli) inşaatına başlanması

2012

- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması
- Adana Otel yatırımı (Divan Oteli) inşaatına devam edilmesi

2013 yılında TSKB GYO; Adana Otel Projesi’nin inşaatına devam edecek, mevcut varlıklarını en iyi şekilde yöneterek hissedarlarına katma değer sunmayı sürdürecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli pay sahiplerimiz, iş ortaklarımız ve çalışanlarımız,

Gayrimenkul sektörü, yabancı sermaye akışının yönelebileceği alternatif bir yatırım aracı olarak önemlidir ve potansiyel arz etmektedir. Yabancı sermayenin uzun vadeli bir yatırım tercihi olarak gayrimenkul sektörüne yönelmesi cari açığın finansman kalitesine olumlu katkıda bulunacaktır. Gayrimenkul sektörü pek çok farklı sektörü tetikleyerek iş alanı yarattığından, sektörü canlandırmaya yönelik alınan önlemlerin uzun soluklu olması, ekonomiye ve istihdama katkı sağlamaktadır. Bununla birlikte, sektörde seçicilik ve farklılaşma önemini artırmış, uzun vadeli yatırım karar ve politikaları iş planlarının ana unsuru haline gelmiştir. Bu ekseninde, ülkemizin makroekonomik istikrarının devamı büyük önem taşımaktadır.

Uluslararası arenada olağanüstü gelişmelerin olmayacağı varsayımı ile 2013 yılının, ülkemiz gayrimenkul sektörü için olumlu sonuçların elde edileceği ve gelişmenin devam edeceği bir yıl olacağını öngörüyoruz. AVM yatırımlarının tüm hızıyla devam edeceği bu süreçte yabancı yatırımcı ilgisinin de canlı seyredeceğini düşünmekteyiz. Gelişme kaydetmesini öngördüğümüz bir diğer alan ise nitelikli ofis projeleri olacaktır. Ülkemiz ekonomisinde son 10 yılda kaydedilen canlı gelişmeye paralel olarak, başta İstanbul olmak üzere tüm büyük şehirlerimizde dünya standardında ofis arzına olan ihtiyaç hızla artmaktadır.

TSKB GYO, 2012 yılında paydaşları için değer üretmeyi ve geleceği inşa etmeyi sürdürmüştür.

Yıl sonu itibarıyla 13,7 milyon TL’lik bir kira geliri elde eden Şirketimiz, kira gelirlerini bir önceki yıla oranla artırma başarısı göstermiştir. Kira gelirlerimizdeki büyüme, yıl boyunca Pendorya’da yürüttüğümüz proaktif pazarlama çalışmaları ve bunun sonucunda kiralama oranında ulaştığımız artışın bir sonucudur. Şirketimiz, 2012 yılında düzenli ve kaliteli kira geliri akışını sürekli yükseltmeye yönelik çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Pendorya’nın üçüncü yılı geride kalırken, verimliliğe ve etkinliğe önem veren iş yaklaşımımız, proaktif pazarlama ve yönetim stratejimizle birleşmek suretiyle, toplam giderlerimizin mümkün olan en alt seviyede kontrolüne imkan sağlamış ve faaliyet kârlılığımızdaki artışta rol oynamıştır.

2012’in en önemli faaliyetlerinden biri işletmeciliğini Türkiye’de otel sektöründe marka olmuş Divan Grubu’nun yapacağı Adana Otel Projesi inşaat çalışmalarının sürdürülmesi olmuştur. 2014 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmasını öngördüğümüz proje, şehir merkezinde son derece prestijli bir noktada yer almakta ve Adana’nın en büyük ve en önemli şirketlerinden olan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile ortak olarak gerçekleştirilmektedir.

2013 yılında Türkiye GYO piyasasındaki konumumuzu güçlendirmeyi yeni atılımlarla sürdüreceğiz. Şirketimiz; temkinli ve risk yönetimine odaklı yaklaşımlarından ödün vermeden, yeni projeleri değerlendirmeye ve mevcut portföyünü en verimli şekilde yönetmeye devam edecektir.

TSKB markasından güç alarak yolumuzda ilerlerken, ana hedefimiz, paydaşlarımıza mümkün olan en yüksek katma değeri sağlamak ve istikrarlı bir şekilde büyümek olacaktır.

Şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına TSKB GYO üst yönetimine ve çalışanlarına, 2012 yılında kaydettikleri performans için teşekkür etmek isterim.

Ortaklarımızı ve Genel Kurulumuzu saygıyla selamlar, 2012 yılı Faaliyet Raporumuzu değerlendirmelerinize sunarım.

Ömer Eryılmaz
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür Mesajı



TSKB GYO'nun değerli hissedarları,

2012 yılı, TSKB GYO'nun Adana Divan Otel'i'nin inşaat çalışmalarına devam ettiği bir yıl olmuştur.

Stratejisini İstanbul çevresinde ve Anadolu'nun potansiyel barındıran illerinde sürdürülebilir ticari gayrimenkul yatırımları yapmak ana hedefinde şekillendiren Şirketimiz, olası fırsatları detaylı bir planlama ve araştırma süreci ile değerlendirmeye devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2012 yılında başarılı sonuçlar elde etmiş olup, bir kez daha büyük potansiyel barındıran ekonomilerden biri olarak işaret edilmiştir. Türkiye ticari gayrimenkul sektörüne baktığımızda ise yatırımların 2012 yılında da devam ettiği görülmektedir. Bu dönemde ülkemizde İstanbul ve diğer belli başlı şehirlerde birçok yeni AVM ve ofis projesi hayata geçirilmiştir.

Türkiye GYO sektörü, yasal düzenlemelerle şekillendirilmekte olduğundan mevcut mevzuat ve yönetmelikler sektörün şekillendirilmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Bu kapsamda mevcut GYO'ların sektör içindeki payını artıracak ve yeni GYO'ların oluşumunu destekleyecek nitelikteki yasal düzenlemeler, sektöre canlılık getirecektir. Böylesi bir gelişme, yatırımcı açısından GYO'ları çok daha cazip kılacak, konut almaya gücü yetmeyen yatırımcılar GYO'lardan hisse almak suretiyle sistemde artan oranda pay sahibi olmaya yöneleceklerdir.

Türkiye'nin sürdürülebilir ekonomik istikrarı ile desteklenen GYO sektörünün 2013 yılında da ticari gayrimenkul yatırımlarına devam edeceğini öngörüyoruz. Konut sektöründe geliştirilen yeni projeler ile bireysel satışlarda 2012 yılında yaşanan artışın korunmaya çalışılacağı tahmin edilmekte olup, kentsel dönüşüm projelerinin de sektörde ciddi bir canlılığa yol açması beklenmektedir. GYO sektörünün en temel ve vazgeçilmez yapıtaşı paydaşlarla kurulan güven ilişkisidir. Bu kapsamda sektörde var olan güven duygusunu korumak ve geliştirmek sektörde faaliyet gösteren büyük şirketlere yarar sağlayacaktır.

2012 yılının en önemli gelişmesi Adana Divan Otel'i projemiz inşaatının sürdürülmesi olmuştur. TSKB GYO'nun Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortaklığında gerçekleştirdiği ve 2014 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmasını hedeflediğimiz Adana Otel Projesi'nin işletmeciliğini Türkiye'nin lider ulusal otelcilik zinciri Divan Grubu gerçekleştirecektir. Adana'nın en merkezi noktalarından birinde yer alan Adana Divan Otel'i, yalnızca şehir dışından gelenlerin barınacağı konforlu bir mekan olarak değil; şehir yaşamının ayrılmaz bir parçası olarak tasarlanmıştır. Otelin içinde yer alacak olan balo salonu, toplantı salonu ve

restoran Adana halkının hizmetinde olacak, şehrin iş dünyasına katkı sağlayacaktır. Son yıllarda iş hacminin de arttığı Adana ilinde yapılan böylesi büyük bir otel yatırımının mevcut ihtiyacı başarıyla karşılayacağını düşünüyoruz.

Pendorya Alışveriş Merkezinde 2012 yılında etkinliği artırma yönündeki çalışmalara devam edilmiş olup, bu çalışmalar sonucunda İstanbul Anadolu Yakası'nın en önemli alışveriş merkezlerinden biri haline gelme yönünde emin adımlarla ilerleyen Pendorya'da ziyaretçi sayılarında yaklaşık yüzde 20'lik bir artış sağlanmıştır.

Stratejisini sürdürülebilir bir yatırım portföyü geliştirmek ana hedefi etrafında şekillendiren TSKB GYO, 2013 yılında da mevcut projeleri iyi analiz etmeye ve riske duyarlı bir yaklaşım ile projeleri bütün yönleriyle incelemeye devam edecek olup, sürekli kira geliri sağlayacak gayrimenkul yatırımları yapma prensibinden ödün vermeden, Türkiye'nin potansiyel barındıran bölgelerinde ticari gayrimenkul projelerini değerlendirmeyi sürdürecektir.

TSKB GYO adına sonsuz güvenleri için hissedarlarımıza ve özverili çalışmaları için tüm çalışanlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Hüseyin Tiken
Genel Müdür

Ekonomide Görünüm ve 2013 Yılı Beklentileri

2012 yılı Dünya ekonomisinde büyüme performansı yavaşlarken, gelişmekte olan ülkeler de gelişmiş ülkelerin yavaşlamasından olumsuz etkilenmiştir. 2011 yılında yüzde 3,8 büyüme kaydeden dünya ekonomisinin 2012 yılını beklentilerin altında yüzde 3,3 büyüme ile tamamlaması beklenmektedir.

Türkiye ekonomisinde 2013 yılında büyümenin kademeli olarak toparlanacağı beklenirken, ekonominin genelinde yüzde 4, inşaat sektöründe ise yüzde 5-6 arasında büyüme beklenmektedir. Türkiye’de 2011 yılında yüzde 9,8’e gerileyen işsizlik oranı 2012’de de düşüşe devam ederek yüzde 9 seviyelerine inmiştir. 2011 yılında özellikle döviz kuru artışları ile birlikte yüksek seyreden enflasyon 2012 yılı içerisinde gerileme kaydederken, bu gerilemenin 2013 yılında da sürmesi tahmin edilmektedir.

2012 yılının önemli bölümünde sıkılaştırıcı para politikası uygulayan Merkez Bankası, gecelik borç verme faiz oranlarını önce yükselttikten sonra kademeli indirmiştir. Türk Lirası’nın, 2012 yılında kısmen kazandığı istikrarı 2013 yılında da koruması beklenmektedir. 2012 yılında alınan ekonomiyi soğutma önlemlerine bağlı olarak cari açık önemli ölçüde azalırken, 2013 yılında ekonomideki göreceli toparlanma beklentisine rağmen, cari açığın kontrol altında kalmaya devam etmesi olası olarak ön plana çıkmakta olup, Türkiye’nin kredi notu artışı ile birlikte, 2013 yılında cari açığın finansmanında sorun beklenmemektedir.

Gayrimenkul Sektörü 2012 Yılı Değerlendirmesi ve 2013 Yılı Beklentileri

Geçtiğimiz yıl ekonominin yüzde 8,5 ile yaşadığı hızlı büyümenin de etkisiyle yüzde 11,3’lük bir büyüme yaşayan inşaat sektörünün 2012 yılında uygulanan ekonomiyi soğutma politikaları ile birlikte yüzde 1,0-1,5 arasında büyümesi beklenirken, 2013 yılında büyümenin yüzde 5-6 aralığında olması hedeflenmektedir. 2012 yılı Eylül ayı itibariyle inşaat sektöründeki istihdam yaklaşık 1,9 milyon kişi ile tarihi zirvesine ulaşarak toplam istihdam içindeki payını yüzde 7,4’e kadar çıkarmış olmakla birlikte, 2013 yılında da inşaat sektörü istihdamının göreceli yüksek kalmaya devam etmesi beklenmektedir.

Konut sektöründe toparlanmanın zayıf kaldığı gelişmiş ülkelerde, konut finansman sistemindeki sıkıntıların da sürdüğü yıl içinde ABD’de inşaat faaliyetlerinde toparlanma yaşanırken, AB’de ise inşaat harcamaları yeniden küçülmeye başlamıştır. Ticari gayrimenkul değerlerinde sınırlı toparlanma yaşanan gelişmiş ülkelerde, yatırımlarda ve finansmanda ise durağanlık sürmektedir. İnşaat sektörlerinde kontrol altında ve ölçülü büyümeler yaşanan gelişmekte olan ülkelerin gayrimenkul varlık fiyatları ise kontrollü olarak gevşemekte ya da durağan görüntüsünü korumakta olup, 2013 yılında gelişmiş ülkelerde, inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde ölçülü toparlanma beklenmektedir.

Ekonomideki soğutma önlemlerinin, konut sektörünü olumsuz etkilemesiyle birlikte konut sektörünün performansı yıl genelinde zayıf kalırken; yıl içinde konutlarda KDV oranına ilişkin belirsizlik ve tapu harçlarının artırılması da olumsuz etkiyi tetiklemiştir. Konut kredilerindeki genişlemenin kontrolü ve diğer sıkılaştırıcı önlemler ile birlikte konut satışları zayıf gerçekleşirken; proje sayısında artış, adetsel olarak geçmiş yılların performansına göre azalış mevcuttur. Mevcut konut fiyatları enflasyonun üzerinde, yeni konut fiyatları ise enflasyon

kadar artarken, finansman yetersizliği olan konut sektörünün derinleşmesi ve sağlıklı büyüebilmesi için önemli sermaye kaynağı yaratan maketten satışa ihtiyacı olduğu görülmekle birlikte bu konuda yasal bir takım düzenlemeler yapılabileceği sinyalleri alınmaktadır.

Ekonomideki yavaşlama, ticari gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı etki yaratırken; alt pazarlar itibariyle ofis ve otel pazarında canlılık sürmüş ve AVM yatırımları yavaşlamış olmakla birlikte yeni teşvik yasası ile birlikte organize sanayi bölgelerinde sanayi ve lojistik alanlara talep artmaktadır. 2010 yılında 912 bin adet, 2011 yılında ise 643 bin adete ulaşan yapı ruhsatları, 2012 yılı ilk dokuz ayında yüzde 15,8'lik bir artış ile 515 bin 719 adete ulaşırken, yapı ruhsat sayısının 2012 yıl sonunda 700 bin adete ulaşması beklenmektedir. 2010 yılında 357 bin adet ve 2011 yılında 419 bin adet olarak gerçekleşen konut satışları, 2012 yılı ilk dokuz ayında geçen yılın yüzde 1,8 üzerinde 305 bin 670 adet olarak gerçekleşirken, konut satışlarının yıl sonunda 400 bin adete ulaşması beklenmektedir.

2012 yılı ikinci yarısında gerilemeye başlayan faizler, yeniden yüzde 1 seviyesinin altına düşmüştür. 2011 yıl sonunda 74,6 milyar TL olan konut kredileri toplam büyüklüğünün, 2012 yılı sonunda ise yüzde 13-14'lük bir büyüme ile 83-84 milyar TL'ye ulaşması beklenmektedir. 2011 yılında, 2010 yılına göre yüzde 20 azalarak 2 milyar dolar olarak gerçekleşen yabancıların gayrimenkul net alımları; 2012 yılının ilk dokuz ayında, geçen yılın aynı dönemine göre (1,5 milyar dolar) yüzde 23 artarak 1,85 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık 600-700 bin adet konut ihtiyacı olduğu bilinirken, konut talebinde sınırlı artış beklentisinin bulunduğu 2013 yılında, düşecek faiz oranları ile kredi talebinde ölçülü artış, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile ise ilave talep beklenmektedir.

Konut fiyatları ve kiralara, 2012'de Türkiye genelinde enflasyon üzerinde artarken, yeni konut fiyat artışı ise enflasyona paralel olarak sınırlı kalmıştır. 2013 yılında beklenen konut talebi ve yeni konut arzları çerçevesinde konut fiyatlarındaki artışın yine enflasyona paralel olarak sınırlı kalması beklenmektedir. 2013 yılında KDV düzenlemesi (tüm konut satışlarında yüzde 18'e çıkarılması) gerçekleştirilmesi halinde, vergi artışı kadar konut fiyatlarında artışa yol açacak ve dolayısıyla tüketiciye ilave yük getirecektir. 2012 yılında yeni ofis kiralama talebi devam ederken, özellikle A sınıfı ofislerde boşluk oranları gerilemiş kiralarda durağanlaşma yaşanmıştır. 2013 yılında ekonomideki kademeli toparlanma ve Türkiye'nin kredi notu artışının yabancı yatırımlar üzerinde beklenen olumlu etkisi ile kiralama talebinin devam etmesi beklenmektedir.

2012 üçüncü çeyrek sonu itibariyle, toplam Alışveriş Merkezi (AVM) stoku 297 AVM'de 8 milyon m²'yi aşmıştır. AVM arzına ilişkin olarak 2013 yılından itibaren kiralamaların seçici olacağı ve 0,9 milyon m² kiralanabilir alana sahip yeni arz olması beklenirken, AVM yatırımlarında finansman olanaklarının giderek zorlaşması dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO'lar), Türk gayrimenkul pazarının kurumsallaşmasında önemli rol oynamaya devam ederken, yasal çerçeve GYO'ların şeffaf bir yapıya sahip olmalarını sağlamaktadır. GYO'lar bu nedenle hem bireysel hem de kurumsal gayrimenkul yatırımcıları için alternatif bir yatırım aracı olarak görülmektedir.

TSKB GYO’nun 2012 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

TSKB GYO, 2012’in değişken piyasa koşullarında şirket değerini geliştirmeye yönelik çalışmalarını sürdürmüştür.

Şirket, gelecekteki büyümesini temellendireceği proje çalışmalarına yoğun olarak devam etmiş; yeni prestij projesi Adana Divan Oteli için inşaat çalışmalarına başlamıştır.

TSKB GYO’nun mali performansından satırbaşları

2012 yılı sonu itibarıyla,

- TSKB GYO’nun net aktif değer büyüklüğü 235,1 milyon TL, piyasa değeri ise 117 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin aktif toplamının yaklaşık % 90’ı gayrimenkul portföyünden oluşmaktadır.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %30’u ofis binaları, %64’i alışveriş merkezi ve , %6’sı proje (Adana 5 yıldızlı otel projesi) şeklindedir.
- TSKB GYO, yüksek kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 13,7 milyon TL kira geliri elde etmiştir.
- Verimli ve etkin şirket yapısının sürekli korunması ve geliştirilmesi suretiyle, 2012 yılı faaliyet kârı 15,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Sektörün genç bir üyesi olmasına karşın TSKB GYO, üst yönetimi ve çalışanlarınca benimsenmiş kurum kültürüne ve güçlü bir kurumsal yapıya sahiptir. Bu özellik tüm faaliyetlerde, şeffaflık, hesap verebilirliği öncelikli prensipler olarak algılayan güçlü bir kurumsal yönetim yaklaşımını da beraberinde getirmektedir.

Halka açık bir şirket olan TSKB GYO, hissedarlarına mümkün olan en yüksek getiriyi kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemeyi, kira gelirlerinde sürekli verimliliği ve sağlam mali yapısını korumayı ticari başarısının temelleri olarak kabul etmektedir.

TSKB GYO, Olağanüstü Genel Kurul Toplantısının gerçekleştirilmediği 2012 yılı faaliyet yılı içerisinde alınan tüm Olağan Genel Kurul kararlarını yerine getirmiştir ve geçmiş dönemde belirlenen 2012 faaliyet yılı hedeflerine ulaşmıştır.

Adana Divan Oteli’nin inşaatı devam etmektedir.

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortaklığında başlatılan Adana Divan Oteli projesi için gerekli tüm izinlerin alınmasını takiben inşaat çalışmalarına başlanmıştır. İnşaat çalışmaları kapsamında İksa, Zemin iyileştirme ve Hafriyat çalışmaları sürdürülmekte olup, binanın kaba inşaat ihalesine çıkmıştır. 2014 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanan projenin işletmeciliği, Türkiye’nin otelcilik alanında bilinen markalarından Divan Grubu tarafından yürütülecektir.

Adana Divan Oteli, yaklaşık 200 odalı 5 yıldızlı bir şehir oteli olarak konumlanacaktır. Adana Divan Oteli, şehir dışından gelenleri ağırlayan konforlu bir mekan olmanın ötesinde şehir hayatının bir parçası olmayı hedeflemektedir. Otelin balo salonu, toplantı odaları ve Adana halkına da hizmet verecek olan restoranı; oteli Adana şehrinin önemli merkezlerinden biri konumuna getirecektir.

TSKB GYO; Adana Divan Oteli ile büyümeye devam ederken, yatırımcılarına artan oranda değer yaratacak ve sürdürülebilir bir gelir kaynağı oluşturarak Şirketin ekonomik tabanını güçlendirecektir.

TSKB GYO’nun Yatırım Portföyü

2012 yılında TSKB GYO, projeler yoluyla büyüme ve sürekli kira geliri sağlayan ticari projelere yönelme stratejisi ile mali tabanını daha da güçlendirmiştir.

İnşaat çalışmaları devam eden Adana Divan Otel Projesi ile paydaşlarına sağladığı katma değeri artırmayı hedefleyen TSKB GYO, ticari gayrimenkul ağırlıklı olmak üzere yeni proje geliştirmeye yönelik çalışmalarını gelecekte de titizlikle sürdürecektir.

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO’nun gayrimenkul yatırımlarının %30’nun ofis binaları, %64’ünün alışveriş merkezi ve %6’sının projeden oluştuğu görülmektedir.

Portföy Sınırlamaları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirketimize ait yasal portföy sınırlamalarını gösteren tablo aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

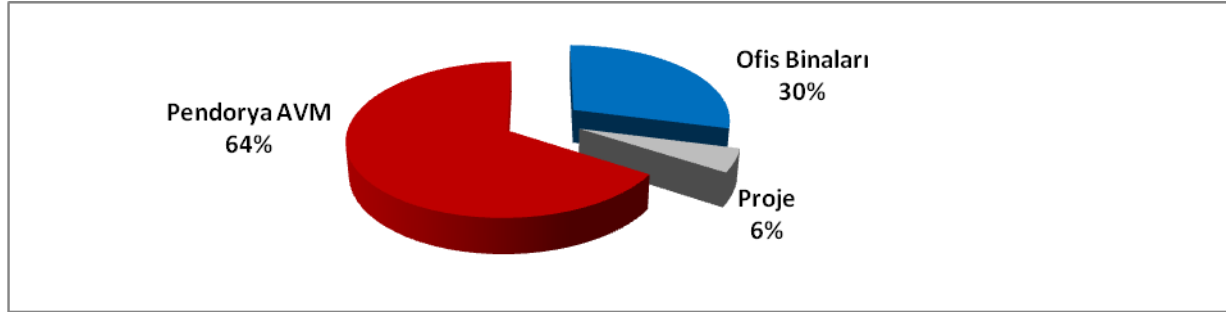
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.Ara.12	31.Ara.11	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	0%	0%	10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, 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%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2011	31.12.2012
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	218.096.201	235.144.139
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,45	1,57

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO’nun gayrimenkul yatırımlarının %30’unu ofis binaları, %64’ünün alışveriş merkezi ve %6’sının projeden oluştuğu görülmektedir.



TSKB GYO'nun gayrimenkul portföyü;

- ✓ İstanbul-Kabataş, Fındıklı'daki yaklaşık 17.000 m² kapalı alana sahip iki ofis binası,
- ✓ İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ofis binası,
- ✓ yaklaşık 80.000 m² kapalı alan ve 30.000m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi
- ✓ Adana şehir merkezinde yer alan yaklaşık 3.600 m² büyüklüğündeki arsadan oluşmaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi

İstanbul'un hızlı gelişen, demografik ve büyüme dinamikleri bakımından yüksek potansiyele sahip bir bölgesinde konumlanan Pendorya AVM'nin inşaatı 13 ay gibi kısa bir sürede tamamlanmış ve AVM 17 Aralık 2009 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80.648 m² brüt kapalı alana ve 30.500 m² kiralanabilir alana sahiptir.

1.000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1.000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta dünyanın ve Türkiye'nin en büyük perakende zincirleri olmak üzere 100 mağazası, Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan CINEMAXIMUM sinemasıyla ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1,5 km, merkeze 3,5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer alan Pendorya AVM'nin yıllık ziyaretçi hedefi 6 milyon kişidir. 2012 yılsonu itibarıyla Pendorya AVM'nin doluluk oranı %89 olarak gerçekleşmiştir.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23.182,96 m²

Toplam Kapalı Alan: 80.648 m²

Kiralanabilir Alan: 30.275 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 211.620.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Tersane Caddesi, Fabrika Sokak, No: 5, Pendik / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 no'lu parselde kayıtlı 23.182,96 m ² alanlı Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde; TSKB A.Ş. lehine 1. dereceden 82.500.000 ABD\$ ve 2. dereceden 25.500.000 Euro tutarlarında ipotek şerhi mevcuttur.
İmar Durumu	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kısmen T1 Rumuzlu Ticaret Alanı ve kısmen Park Alanı"dır.
Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler	Taşınmaz, inşa edildiği tarihte geçerli olan yasal mevzuata uygun olarak inşa edilmiş olmakla birlikte, hazırlanmış olan planlardaki teknik uyumsuzluklar sebebiyle iskana ilişkin Belediyece yapılmış idari işlem Mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Halihazırda onaylanmış 1/5000'lik plana uygun olarak hazırlanan 1/1000'lik planların İBB tarafından da onanması neticesinde, yeni planlara uygun olarak yasal başvurular yapılacaktır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan 80.648 m ²
	Yasal alan 80.648 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	155.350.000,-TL
Gelir İndirgeme	211.620.000,-TL
Nihai Sonuç	211.620.000,-TL

Fındıklı Ofis Binaları

İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası yaklaşık 7.102 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

İstanbul'un birçok yerinden kara ve deniz yolu ile rahatça ulaşım sağlanabilen Fındıklı ofis binalarında TSKB ile bazı iştirak ve Grup şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Ofis Binaları kira getirileri, merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünün önemli bir parçasıdır.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4.199 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17.827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 87.710.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1.695,50 m ² arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	T3 Fonksiyonlu Ticaret Alanı
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	7.102,63 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "ofis binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	43.470.000,-TL	260.135,-TL
Gelir İndirgeme	45.330.000,-TL	---
Nihai Sonuç	44.400.000,-TL	260.135,-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 no'lu parselde kayıtlı, 2.503,18 m ² arsa üzerinde yer alan 4 bloklu kargir iş yeri
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Vakfı, TSKB Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları ve şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10.724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "ofis binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	42.520.000,-TL	253.110,-TL
Gelir İndirgeme	44.100.000,-TL	-
Nihai Sonuç	43.310.000,-TL	253.110,-TL

Tahir Han

TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul'un eşsiz deniz manzarasına hakim yapılardan biri olan Tahir Han; merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han 606 m² arsa, 3.198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Tahir Han'ın yakın çevresinin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle, önümüzdeki dönemde Hanın ekspertiz değerinin artacağı öngörülmektedir. Tahir Han'ın içinde yer alan alanlar halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumdadır.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 10.100.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, Tahir Han, No: 61, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş – Murakıp Sokak, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan kargir eski Tahirhan
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..... 106/144 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş..... 1/144 Ömer Faruk ÇELİK 37/144
Mevcut Kullanım	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında iş merkezi olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 106/144 Hisselinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	13.670.000,-TL	10.100.000,-TL
Gelir İndirgeme	8.420.000,-TL	6.200.000,-TL
Nihai Sonuç	13.670.000,-TL	10.100.000,-TL

Adana Otel Projesi

2011 yılında inşaatına başlanan Adana Otel Projesi, Adana'nın en büyük ve en önemli şirketlerinden olan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve TSKB GYO tarafından gerçekleştirilmektedir.

Yaklaşık 3.600 m² büyüklüğündeki arazide yapılacak olan beş yıldızlı otelin işletmeciliği Türkiye'de otel sektöründe marka olmuş Divan Grubu tarafından yürütülecektir.

Yaklaşık 200 odalı olarak planlanan Adana Divan Oteli, şehrin havaalanına 2,5 km, Otobüs terminaline 5,5 km uzaklıkta olan "konforlu bir şehir oteli" olma hedefini taşımaktadır.

Otel, enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımları nedeniyle ek iş büyüme potansiyeline sahip olan Adana'nın birçok ihtiyacına cevap vererek Adana halkı için de önemli bir yer olmayı hedeflemektedir.

Adana Otel Projesi Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi

Toplam Arsa Alanı: 3.608 m²

Planlanan Proje Kapalı Alanı: 28.500 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 18.650.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada 143 numaralı parsel
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	-
Mevcut Kullanım	Otel İnşaatı
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	Kitle Nizam Ticari Alan İmarlı (10 Katlı Blok ve 1 Katlı Blok).
Arsa Büyüklüğü	3.608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	-

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

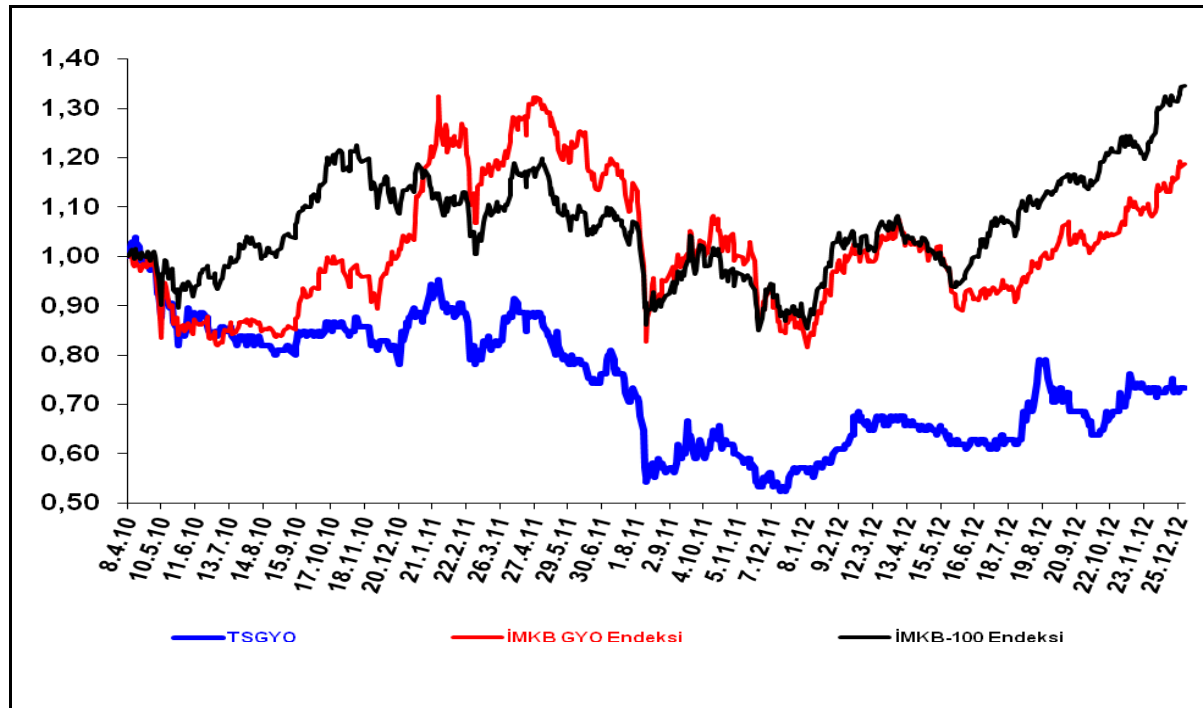
	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 106/144 Hisselinin Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	37.300.000,-TL	18.650.000,-TL
Gelir İndirgeme	48.629.751,-TL	24.314.876,-TL
Nihai Sonuç	37.300.000,-TL	18.650.000,-TL

Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

TSKB GYO, 100.000.000 TL tutarındaki sermayesini 150.000.000 TL'ye çıkararak, artırılan 50.000.000 TL (ek satış hakkı ile birlikte 57.500.000 TL) sermayeyi temsil eden payların, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş, halka arz edilecek paylar 25.03.2010 tarihinde Kurul kaydına alınmıştır. TSGYO hisse senedi 9 Nisan 2010 tarihinde İMKB Kurumsal Ürünler Pazarı'nda 1,05 TL fiyat ile işlem görmeye başlamıştır.

Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

	31.12.11	31.12.12	Performans
			31.12.11-31.12.12
İMKB 100 (XU100)	51.267	78.208	%53
İMKB GYO (XGMYO)	29.849	41.208	%38
TSGYO	0,60	0,78	%30



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.11	31.12.12	Performans
			31.12.11-31.12.12
Piyasa Değeri (mn TL)	90	117	%30
Piyasa Değeri (mn USD)	48	66	%38

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.12.2012 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu		(TL)
Proje		18.650.000
Adana Otel Projesi		18.650.000
Ofis Binaları		97.810.000
Fındıklı Binaları		87.710.000
Tahirhan Binası		10.100.000
Alışveriş Merkezi		211.620.000
Pendorya AVM		211.620.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı		328.080.000
İştirakler		-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı		22.025.118
Toplam Portföy Değeri		350.105.118
Hazır Değerler		943
Alacaklar		1.337.819
Diğer Aktifler		12.930.450
Borçlar		129.230.191
Net Aktif Değer		235.144.139
Piyasa Değeri		117.000.000
Net Aktif Değerine göre İskonto		-50%

Yönetim Kurulu

Ömer Eryılmaz



Ömer Eryılmaz, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1986 yılında Sınai Yatırım Bankası A.Ş.'de mali analist olarak çalışma hayatına başlayan Eryılmaz 1999 yılında Mali Kontrol Müdürü olmuştur. Eryılmaz, 2002 yılından bu yana TSKB'de görev yapmakta olup Risk Yönetim Müdürlüğü ve Teftiş Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Halihazırda TSKB'de Mali Kontrol ve Menkul Kıymetlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Eryılmaz, 2006 Şubat ayından bu yana TSKB GYO'da Yönetim Kurulu Üyesidir ve 2011 Mart ayından bu yana da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Ufuk Bala Yücel



Ufuk Bala Yücel, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1987 yılında başladığı bankacılık kariyerinde Interbank, Yapı ve Kredi Bankası ve Finansbank'ta çeşitli görevler üstlendikten sonra 2001 yılında TSKB'de Krediler Müdürü olarak çalışmaya başlamıştır. Şu anda TSKB Kredilerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten Yücel ayrıca, TSKB GYO'da 2007 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesidir ve 2011 Mart ayından bu yana da Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almaktadır.

B. Gökhan Çanakpınar



B. Gökhan Çanakpınar, ODTÜ İşletme Bölümü mezunudur. 1988'de mezun olan ve uzun süre İş Bankası Bilgi İşlem Müdürlüğü'nde çalışan Çanakpınar, 1996 yılında TSKB bünyesine katılmıştır. TSKB'ye katılımından bu yana Bilgi Teknolojileri bünyesinde değişik pozisyonlarda görev alan Çanakpınar, 2006 yılından itibaren TSKB GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olarak görev almış ve 2011 yılında Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiştir.

Mustafa Göktaş



Boğaziçi Üniversitesi'nin Endüstri Mühendisliği bölümünden Lisans ve İktisat bölümünden ise Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Bankacılığa 1996 yılında Koçbank'ta Mali Kontrol Uzmanı olarak başlamıştır. 2006 yılında Mali Kontrol Grup Yöneticisi olarak katıldığı TSKB'de, 2008 yılında Mali Kontrol Müdürlüğü'ne terfi etmiştir. Mustafa Göktaş, TÜRMOB'dan SMMM belgesine sahiptir. 2011 yılı itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Meral Özçiçek



Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden 1998 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1998 yılında TSKB Hazine Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 yılında aynı departmanda Yönetici, 2009 yılında Grup Yöneticisi olarak görev yapmaya devam etmiştir. 2012 yılında Finansal Kurumlar Departman Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılı itibarıyla TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Ali Rıza Keskinalemdar (Bağımsız Yön. Kur. Üyesi)



Ali Rıza Keskinalemdar, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden lisans derecesiyle mezun olduktan sonra Akbank'ta mali analist yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Uzun yıllar aynı bankanın çeşitli birimlerinde yöneticilik dahil birçok görev yaptıktan sonra emekli olmuştur. Keskinalemdar, 2010 yılında TSKB GYO'da bağımsız yönetim kurulu üyeliğine seçilmiştir.

İ. Ümit Seğmen (Bağımsız Yön. Kur. Üyesi)



1956 İstanbul doğumlu olan Ümit Seğmen öğrenimini 1975–1980 yılları arasında İTÜ Endüstri Mühendisliği bölümünde tamamlamış, 1980–1982 yıllarında ise İTÜ İşletme Fakültesi'nde yüksek lisans yapmıştır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'de 1982-2003 yılları arasında müşavir, Uzman ünvanıyla projelerin teknik değerlendirme ve ekspertiz alanlarında çalışmıştır. İş hayatına REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Serbest Danışman ünvanıyla devam etmekte olup, 2012 yılında TSKB GYO'da bağımsız yönetim kurulu üyeliğine seçilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ait Beyan Metni

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na,

Şirketinizin 30 Mart 2012 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,

c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

d) Şirket sermayesinde sahip olduğum pay oranının %1'den fazla olmadığını ve bu payların imtiyazlı olmadığını,

e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,

g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi, beyan ederim.

Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerimiz Genel Kurul'dan izin almaksızın kendileri ve başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak şirketle herhangi bir işlem yapamazlar. 2012 faaliyet yılı içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerimiz Şirket ile ilgili işlem yapmamış ve faaliyet konularında rekabet edecek girişimlerde bulunmamışlardır.

Denetçiler

Olcay Hedili



Olcay Hedili, Ortadoğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. 1991 yılında başladığı kariyerinde, T. İş Bankası ve Osmanlı Bankasında çeşitli görevler üstlendikten sonra 2002 yılında İnsan Kaynakları Müdürü olarak TSKB'de çalışmaya başlamıştır. 2010 yılından beri Yetenek Yönetimi ve Kurumsal İletişim Bölüm Müdürlüğü görevini sürdürmektedir. 2011 yılı itibarı ile TSKB GYO Denetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Cüneyt Demirkaya



Cüneyt Demirkaya, İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi mezunudur. İTÜ Yapı İşletmesi Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamış daha sonra Marmara Üniversitesi'nde MBA ve işletme doktorası yapmıştır. Demirkaya, 2007 yılında çalışmaya başladığı TSKB Portföy Yönetimi Müdürlüğü'nde 2010 yılından itibaren Müdür olarak görevini yürütmektedir. 2010 yılı itibarı ile TSKB GYO Denetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Yönetim Kurulu ve Denetçiler, Esas Sözleşme'de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i ile düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in

oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Denetimden Sorumlu Komite:

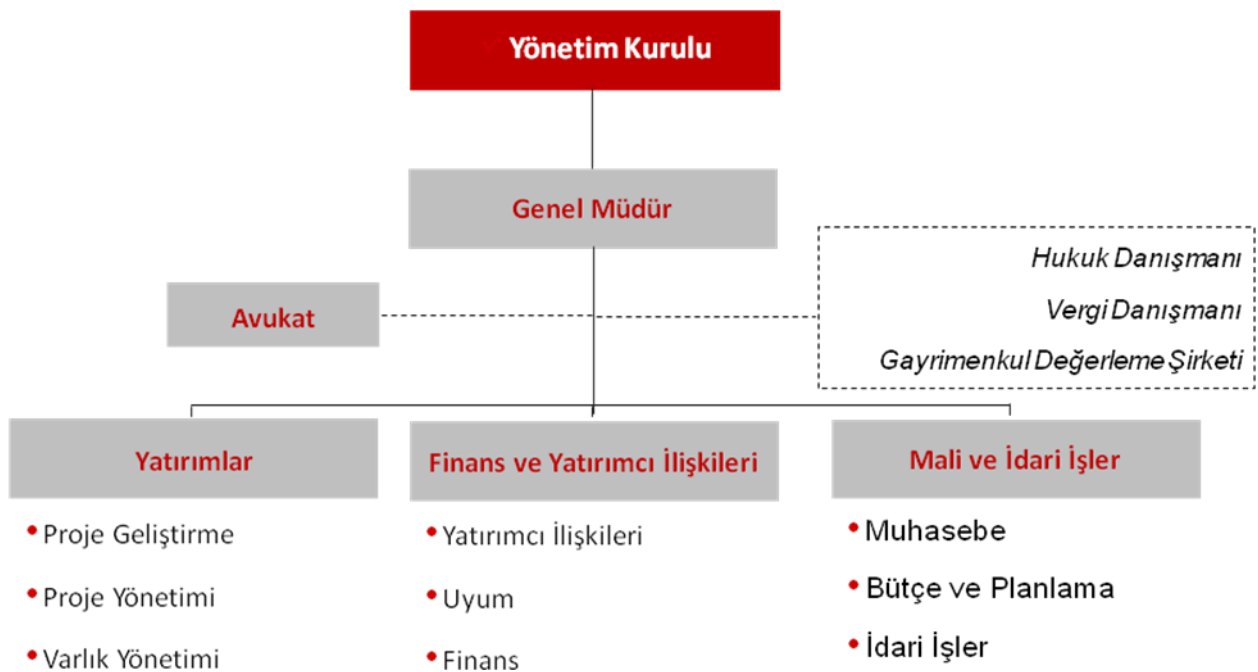
Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	Başkan
İ. Ümit Seğmen	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapar. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirket Yönetimi

Hüseyin Tiken	Genel Müdür
F. Aslı Yılmaz	Yatırımlar Müdürü
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Ş. Armağan Yıldız	Mali ve İdari İşler Yöneticisi
Hakan Üşar	Varlık Yöneticisi
Özgür Üçer	Proje Yöneticisi

Organizasyon Şeması



TSKB GYO’da İnsan Kaynakları

Nitelikli insan kaynağından güç alan TSKB GYO, insan kaynaklarına yaklaşımının ana ilkelerini

- ✓ yetki ve sorumluluk paylaşımı,
- ✓ eğitim ve araştırmaların desteklenmesi suretiyle çalışanların kişisel ve profesyonel gelişiminin sağlanması,
- ✓ özlük haklarına özen gösterilmesi,
- ✓ çalışanları için motive edici bir çalışma ortamı yaratma

olarak belirlemiştir.

TSKB GYO’yu sektöründe farklılaştıran en önemli unsurlardan biri alanında uzman ve deneyimli ekibe sahip olmasıdır. İlgili mesleki birikime ve donanımına sahip olan bu ekip; yatırım olanaklarının araştırılması ve geliştirilmesi için sektörün ve piyasanın izlenmesi, fizibilite ve değerlendirme raporlarının hazırlanması, yürütülmekte olan yatırımların proje yönetiminin sevk ve idaresi gibi görevler üstlenmektedir.

İşe Alım

TSKB GYO; işe alımlarda adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem vermektedir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO’nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanımına sahip olmalarını sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO’nun İnsan Kaynakları Uygulamaları’nın temeli çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak üzerine kuruludur.

Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

TSKB GYO, doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performansa dayalı bir ücret politikası uygulamaktadır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar Şirket içi Yönetmelikler ve Politikalara göre belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

TSKB GYO Ücretlendirme Politikası

Bu politika, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapısına uyumlu ve etkin risk yönetimine katkı sağlayan Şirketin ücretlendirme ilke, kural, koşul ve uygulamalarını anlatan bir politika olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Amaç

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri

Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme

Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

- ✓ Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kar ya da gelir gibi kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.
- ✓ Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.

- ✓ Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.
- ✓ Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.
- ✓ Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamadaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütölüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.
- ✓ Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

Risk Yönetimi

Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. İş Bankası tarafından Banka'nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş ve Politikada öngörülen risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemelerin Şirketimiz bünyesinde hayata geçirilmesi sağlanmıştır.

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşılabileceği durumu ifade eden kredi riski, daha çok şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli bir kiracı portföyünün hedeflenmesi suretiyle ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar, yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Şirket gayrimenkul yatırımlarının bir bölümünün finansmanında dövizle bağlı uzun vadeli banka kredileri kullanmaktadır. Kira sözleşmelerinin aynı döviz bazında yapılması ile, doğabilecek kur riskinin bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır.

Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere Bağımsız Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Bağlı Şirket Raporu

Şirketimiz ile hakim ortağımız Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve onun hakim ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve onlara bağlı şirketler arasında,

- Alacak, borç veya mal varlığı aktarımı
- Kefalet, garanti veya aval verilmesi gibi sorumluluk yaratıcı hukuki işlem,
- Kar aktarımı sonucunu doğurabilecek hukuki işlem

bulunmamaktadır. Şirketimizin 2012 yılında hakim ortağı Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve onun hakim ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve onlara bağlı şirketler ile gerçekleştirdiği raporda ayrıntıları sunulan ticari işlemler Şirketimizin faaliyetinin gerektirdiği işlemler olup, piyasada geçerli olan emsal bedeller üzerinden gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz aleyhine alınmış bir karar veya zarara uğraticı bir işlemi bulunmamaktadır.

Danışmanlık, Denetim, Ekspertiz ve Hukuk Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi (KPMG)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Hukuk Danışmanı

Pekin & Bayar Ortak Avukat Bürosu

Özet Yönetim Kurulu Raporu

Sayın Ortaklarımız;

TSKB GYO'nun 2012 faaliyet yılına ait bilanço ve kâr/zarar hesabını inceleme ve onaylarınıza sunmadan önce, Şirketimizin 2012 yılı performansına ilişkin değerlendirmelerimizi paylaşmak istiyoruz.

TSKB GYO, 2012 yılında başarılı bir performans göstermiştir.

2012 yılı sonu itibarıyla,

- TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 350 milyon TL; toplam aktifleri ise 364 milyon TL'ye ulaşmıştır. İlgili dönemde net dönem karı 17 milyon TL ve satış gelirleri 16 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 235 milyon TL, piyasa değeri ise 117 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin aktif toplamının yaklaşık % 90'ı gayrimenkul portföyünden oluşmaktadır. Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %30'u ofis binaları, %64'i alışveriş merkezi ve , %6'sı proje (Adana 5 yıldızlı otel projesi) şeklindedir.
- TSKB GYO, yüksek kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 13,7 milyon TL kira geliri elde etmiştir.
- Verimli ve etkin şirket yapısının sürekli korunması ve geliştirilmesi suretiyle, 2012 yılı faaliyet kârı 15,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Adana Divan Oteli'nin inşaatı devam etmektedir.

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortaklığında başlatılan Adana Divan Oteli projesi için gerekli tüm izinlerin alınmasını takiben inşaat çalışmalarına başlanmıştır. İnşaat çalışmaları kapsamında İksa, Zemin iyileştirme ve Hafriyat çalışmaları sürdürülmekte olup, binanın kaba inşaat ihalesine çıkmıştır. 2014 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanan projenin işletmeciliği, Türkiye'nin otelcilik alanında bilinen markalarından Divan Grubu tarafından yürütülecektir.

Adana Divan Oteli, yaklaşık 200 odalı 5 yıldızlı bir şehir oteli olarak konumlanacaktır. Adana Divan Oteli, şehir dışından gelenleri ağırlayan konforlu bir mekan olmanın ötesinde şehir hayatının bir parçası olmayı hedeflemektedir. Otelin balo salonu, toplantı odaları ve Adana halkına da hizmet verecek olan restoranı; oteli Adana şehrinin önemli merkezlerinden biri konumuna getirecektir.

Pendorya AVM'nin tamamı Şirket mülkiyetine geçirilmiş ve verimliliği artırmaya yönelik çalışmalarımıza devam edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 11.10.2012 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 Şirketimizin 19/20 payına sahip olduğu taşınmazın, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak mülkiyeti Şirketimize intikal etmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine yıl içerisinde devam edilmiş olup, 31 Aralık 2012 itibarıyla doluluk oranı %89 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, dönem içinde ortaya çıkan ihtiyaçlara göre etkin ve verimli bir işletmeyi mümkün kılacak önlem ve çalışmalar sürdürülmektedir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim faaliyetlerine devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş ve Denetimden Sorumlu Komite'nin üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri ile değiştirilmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir. Her iki komitenin de Görev ve Çalışma Esasları hazırlanmış ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile kurumsal internet sitemizde (www.tskbgyo.com.tr) yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

6103 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 25. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Üyeliklerinden istifa eden Yönetim Kurulu Üyelerimizin ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere, TTK.'nın 363. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri olarak tekrar atanma işlemleri gerçekleştirilmiş ve gerekli görev dağılımı yapılmıştır.

Global ekonomideki dalgalanmalar göz önüne alınarak, 2012 yılında da riske duyarlı bir strateji ile hareket edilmiştir.

T. İş Bankası tarafından Banka'nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları'nın benimsenmesini takiben risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemelerin Şirketimiz bünyesinde hayata geçirilmesi sağlanmıştır.

2013 yılı için hedefimiz Adana Divan Otel Projesi'nin inşaatı başarıyla yürütmek, mevcut gayrimenkullerde verimliliği artıracak çalışmaları sürdürmektir.

TSKB GYO olarak önümüzdeki dönemde de ticari gayrimenkul projelerini değerlendirmeyi sürdüreceğiz ve paydaşlarımıza artan oranda katma değer sağlayacak projelere odaklanacağız. Bu çerçevede, İstanbul ve gayrimenkul projeleri açısından ilgi çekici diğer şehirlerde otel, rezidans, ofis binaları ve alışveriş merkezi gibi yatırım alternatiflerini incelemekteyiz.

TSKB GYO, siz hissedarlarımızın değerli desteği, uzman ekibinin titiz ve özverili çalışmaları ve paydaşlarının güveni ile bugünlere ulaşmıştır. TSKB GYO'nun başarılı performansına katkıda bulunan herkese şükranlarımızı sunarız.

Saygılarımızla,

TSKB GYO YÖNETİM KURULU

TSKB GYO Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (“TSKB GYO” veya “Şirket”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin (“İlkeler”) eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Seri: IV, No: 56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin (“İlkeler”) Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” kapsamında Şirketimizde uyumlaştırma çalışmaları sürdürülmüş ve bu kapsamda 2012 yılı içerisinde Yönetim Kurulu bünyesinde bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş ve işler hale getirilmiştir. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne verdiği önem ile bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki kararlılığı devam etmektedir. Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne tam uyumun önemine inanmaktadır. Şirketimiz uyulması zorunlu olarak belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, halihazırda uygulanması zorunlu tutulan ilkeler dışında kalan ve azami ölçüde uyulmasını hedeflediğimiz diğer ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Şirket ilgili personelleri yıl içerisinde kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmiştir. Bu çalışmaların başında kurumsal yönetimi esas alan yeni Türk Ticaret Kanunu ve SPK’nın kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili yeni düzenlemelerine uyum çalışmaları gelmektedir. Şirketimiz internet sitesi ve faaliyet raporu gözden geçirilerek ilkelere tam uyum açısından gerekli revizyonlar gerçekleştirilmektedir. Önümüzdeki dönemde de İlkeler’e uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.

TSKB GYO, müşteri odaklılığının gereği ve doğal bir sonucu olarak, müşterilerinin, yasal otoritelerin ve başta yatırımcılar olmak üzere ilgili diğer tarafların karşılanması gereken ihtiyaç ve beklentilerini düzenli bir biçimde izlemekte ve göz önünde bulundurmaktadır. Önümüzdeki dönem faaliyetlerimizde saydamlık ve etkin bilgilendirme, küresel rekabet ve çağdaşlık yarışında en büyük gücümüz olacaktır.

Şirketimizin, yıllar itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.tskggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Saygılarımızla,

Hüseyin TİKEN
Genel Müdür

Ömer ERYILMAZ
Yönetim Kurulu Başkanı

BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler (Yatırımcı İlişkileri) Birimi

2.1. Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Ana Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak her türlü önlem alınmaktadır.

2.2. Şirketimizde, pay sahipleri ile Şirket arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve pay sahiplerinin bilgi edinme hakları gereklerinin, eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla "Pay Sahipleri ile İlişkiler (Yatırımcı İlişkileri) Birimi" oluşturulmuştur. Söz konusu birimin başlıca görevleri şunlardır:

- a) Şirketin yurtiçi ve yurtdışı bireysel ve kurumsal yatırımcılara tanıtımının yapılması,
- b) Pay sahiplerinden gelen soruların ve taleplerin yanıtlanması,
- c) Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde Şirketin tanıtımının yapılması; bu kurumlarda çalışan analist ve araştırma uzmanlarının taleplerinin karşılanması,
- d) Konferans ve yatırımcı toplantılarına katılım vasıtasıyla proaktif ve düzenli olarak pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların gelişmelerden haberdar edilmesi,
- e) Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- f) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması,
- g) Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlanması,
- h) Şirket içerisinde üst yönetim ve yönetim kuruluna yönelik sermaye piyasasındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- i) Şirketin Dönemsel Faaliyet Raporları ve Genel Kurul'da paylaşılan Yıl Sonu Faaliyet Raporunun hazırlanması,
- j) Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, ana sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılması için gerekli kontrollerin yapılması ve Genel Kurul'da yatırımcılara karşı Şirketi temsil görevinin üstlenilmesi,
- k) Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesi,
- l) Sermaye Piyasası ve Yatırımcı İlişkileri faaliyetlerinin yürütülmesinin sağlanması.

2.3. TSKB GYO Hisse Senedinin (TSGYO) 9 Nisan 2010 tarihinde İMKB Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamasının ardından oluşturulan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Ağustos ayından itibaren Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü olarak yeniden yapılandırılmıştır. İlgili bölüm, idari olarak Şirket Genel Müdürüne bağlı olarak görev yapmaktadır.

- 2.4.** 2012 yılı içerisinde pay sahiplerinden direkt veya aracı kurumlar vasıtasıyla gelen bilgi talebi ve soruların tamamı yanıtlanmış, ilgili bilgi ve doküman gizli veya ticari sır niteliğinde olanlar hariç olmak üzere, eşitlik prensibi gözetilerek, pay sahiplerine ulaştırılmıştır.

Ayrıca, Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipleriyle ilişkilerde proaktif bir yaklaşım sergilemek adına, kamuoyuna yapılan açıklamalar ve özel durum açıklamalarından farklı olarak, yönetimin mesajlarını ve Şirket ile ilgili yönetim stratejilerini aracı kurumlar nezdinde yaptığı düzenli toplantılarla pay sahiplerine ulaştırmaktadır. Bu bağlamda TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. merkezinde yıl içerisinde çeşitli aracı kurumlarla toplantılar gerçekleştirilmiştir.

Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü önderliğinde faaliyet gösteren Pay Sahipleri ile İlişkiler (Yatırımcı İlişkileri Birimi) personeline ait iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr

Bunların yanı sıra, Şirketimizin www.tskbggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde Şirketle ilgili bilgiler, düzenli ve güncel olarak İngilizce ve Türkçe olmak üzere pay sahiplerimizin bilgisine sunulmaktadır.

- 2.5.** 2012 yılı içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile gerek telefonda gerekse de şirket merkezinde birebir görüşmeler yapılmış ve bu kapsamda 100'e yakın kişi ile görüşülmüştür.
- 2.6.** Yatırımcılardan gelen taleplerin yerine getirilmesinde mevzuata ve Şirket Ana Sözleşmesine uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2012 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya bilginiz dahilinde bu konuda Şirketimiz hakkında açılan idari/kanuni takip bulunmamaktadır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

- 3.1.** Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında ayırım yapılmamakta olup, ticari sır niteliğindeki dışındaki tüm bilgiler pay sahipleri ile paylaşılmaktadır.
- 3.2.** 2012 yılı içerisinde Şirketimize pay sahiplerinden direkt veya aracı kurumlar vasıtasıyla dolaylı olarak gelen bilgi taleplerinin tamamı zamanında karşılanmıştır.
- 3.3.** Şirketle ilgili bilgi ve gelişmelerin yer aldığı sunumlar ile finansal bilgiler ve haberler düzenli olarak Şirketimizin kurumsal internet sitesinde (www.tskbggyo.com.tr) yayınlanmaktadır. Bu kapsamda gelen talepler olması halinde, pay sahipleri kurumsal internet sitemize yönlendirilmekte ve tüm bilgi ve belgeler, internet sitemiz vasıtasıyla, pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.

- 3.4.** Esas Sözleşmede özel denetçi atanması talebi bir hak olarak düzenlenmemiş olmakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu hükümlerince Şirket hisselerinin %5 ve daha fazlasına sahip olan pay sahipleri tarafından kullanılabilir. Ancak, bu hususta şimdiye kadar Şirketimize ulaşan bir talep olmamıştır.
- 3.5.** Türk Ticaret Kanununun 438. Maddesine göre, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Bu konu ile ilgili tarafımıza ulaşan bir talep olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

- 4.1.** Dönem içinde Şirketimizin 2011 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Mart 2012 tarihinde yapılmıştır. Toplantılara davet Ana Sözleşmemize uygun olarak Türkiye çapında yayın yapan Milliyet Gazetesi ile Hürses Gazetesi'nde yayınlanmıştır.
- 4.2.** Genel Kurul toplantılarından önce pay sahiplerine toplantıların gündem maddeleri ve bu maddelerin genel kurul gündemine alınmasının gerekçeleri açıklanmış ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Pay sahipleri tarafından gündeme madde eklenmesi yönünde herhangi bir talep Şirketimize ulaşmamıştır.
- 4.3.** Genel Kurul toplantılarının toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst seviyede sağlamaktadır.
- 4.4.** Genel Kurul toplantılarımız, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmiştir.
- 4.5.** Genel Kurul toplantılarımız, pay sahiplerinin katılımını kolaylaştırmak amacıyla, Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul'da yapılmıştır.
- 4.6.** Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermaye içerisinde, 10.000.000 TL'ye karşılık gelen A Grubu hisseler ile, 4.091.111 TL'lik B Grubu hisseler nama yazılı olup, bakiye 135.908.889 TL'lik C Grubu hisselerin tamamı hamilinedir. C Grubu hamiline payların 57.500.000 TL'lik kısmı İMKB'de işlem görmektedir.
- 4.7.** Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2011 – 31.12.2011 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2011 yılı dönem karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Birimi'nce cevaplanmıştır.
- 4.8** Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılmakta; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmaktadır.

- 4.9.** Olağan Genel Kurul Toplantısında bazı pay sahiplerimizin gündemle ilgili soruları Genel Kurul esnasında Divan Heyeti tarafından cevaplanmıştır.
- 4.10.** Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda şirketin 2011 yılı içerisinde bağış yapmamış olduğu ortakların bilgisine sunulmuştur.
- 4.11.** Genel Kurul toplantılarında oylamalar açık ve el kaldırmak suretiyle yapılmıştır. Oy kullanma prosedürü toplantılara ilişkin katılım prosedürü ve ilan metninde ve toplantının başında pay sahiplerine duyurulmuştur.
- 4.12.** Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Şirket'in toplam 150.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 150.000.000 adet hisseden 100.263.098 adet hisse vekaleten temsil edilmiştir ve toplantı nisapları Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda % 67 oranında sağlanmıştır.
- 4.13.** Genel Kurul tutanakları Şirket merkezinde bulundurulmuştur. Bunun yanı sıra, Genel Kurullara ilişkin toplantı tutanakları Şirketimizin www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.
- 4.14.** Genel Kurul toplantılarımıza, hissedarlarımız, Yönetim Kurulu üyelerimiz, Şirketimiz çalışanları ve bağımsız denetim kuruluşu katılmıştır.
- 4.15.** Şirketin sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar Genel Kurul tarafından verilmektedir. Mal varlığı alımı, satımı gibi önemli nitelikteki kararlar ise Şirket Ana sözleşmesi çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

- 5.1.** Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.
- 5.2.** A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin altısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bundan başka herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
- 5.3.** Mevzuat ve Ana Sözleşme'de yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.
- 5.4.** Şirketimizde azınlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir. 2011 yılından Şirketimize bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır.
- 5.5.** Şirket Ana Sözleşmesinde pay sahibi olmayan kişinin, temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

6. Kar Payı Hakkı (Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı)

- 6.1.** Şirketimize ait Kar Dağıtım Politikası bulunmakta olup aşağıda detayları verilmektedir;

Şirket, Esas Sözleşmesi'ne istinaden, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Şirket'in tabi olduğu sair mevzuatta yer alan düzenlemelere uyar. Buna göre kar dağıtımı, Yönetim Kurulu önerisi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanır.

a) Bu suretle meydana gelen yıllık kârdan –çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar- % 5'i kanunî yedek akçe ayrılır ve kanunî sınıra ulaşıldıktan sonra da Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrasının a ve b bentleri uyarınca öngörülen tutarlar genel kanunî yedek akçeye eklenir.

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde belirlenen oranda birinci temettü dağıtılır.

c) Şirket kendi paylarını iktisap etmişse Türk Ticaret Kanunu'nun 520. maddesi uyarınca iktisap değerlerini karşılayacak tutarda yedek akçe ayırır.

d) Geri kalan kârın kısmen veya tamamen dağıtılması veya yedek akçe olarak ayrılması Genel Kurulun yetkisindedir.

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrasının (c) bendi uyarınca kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Kanuni ve Esas Sözleşme'de öngörülen isteğe bağlı yedek akçeler ayrılmadıkça pay sahiplerine dağıtılacak kar payı belirlenemez. Şirket tarafından ayrılacak isteğe bağlı yedek akçeler Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi hükümlerine tabidir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

6.2. Kar dağıtımının Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası'nın yürürlükteki mevzuatı çerçevesinde yapıldığı, İMKB'ye gönderilen periyodik finansal tablolarımız ve bağımsız denetim raporlarımızın ilgili dipnotlarında da açıklanmaktadır.

6.3. 14 Mayıs 2010 tarihinde Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilmiş ve Genel Kurul onayına sunulmuş olan Şirket Kar Dağıtım Politikası revize edilmiş ve 26 Şubat 2013 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilmiş olup, 25 Mart 2013 tarihinde yapılacak olan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır.

6.4. Şirket Kar Dağıtım Politikası, Faaliyet Raporumuz içerisinde yer almakta olup, kurumsal web sitemiz (www.tskbgyo.com.tr) aracılığıyla kamuya açıklanmıştır.

7. Payların Devri

- 7.1.** A ve B Grubu paylar nama, C grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Ancak, sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider sermayedarın asgari sermaye payını temsil eden paylar, ilgili mevzuat uyarınca ulaşılmaması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.
- 7.2.** Azınlık ve yabancı pay sahipleri dahil, tüm pay sahiplerine eşit muamele yapılmaktadır.

BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

Şirketin Bilgilendirme Politikası'nın amacı, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (TSKB GYO) geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, TTK ve İMKB Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamaktır.

Bilgilendirme politikası, Yönetim Kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen ve "ticari sır" özelliği taşımayan faaliyete ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

TSKB GYO tarafından bilgilendirme politikası kapsamında aşağıdaki yöntem ve araçlar kullanılır:

- a) Özel Durum Açıklamaları
- b) Periyodik olarak İMKB'ye iletilen Mali Tablolar ve Dipnotları, Portföy Değer Tablosu, Bağımsız Denetim Raporu
- c) Faaliyet Raporları
- d) Kurumsal web sitesi (www.tskbgyo.com.tr)
- e) Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- f) Basın bültenleri
- g) Basın toplantıları

İçsel Bilgi

İçsel bilgi, Şirket tarafından ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarının değerini ve yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek somut bir olaya ilişkin, rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj

sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

İçsel bilgiye sahip Şirket çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan İMKB'de açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilirler. Genel ilke olarak, Şirket nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır.

Şirket veya şirket nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere erişimi olan kişilerin bir listesini SPK'nın "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlar. Listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi içsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından Şirketin insan kaynakları birimine iletilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

İçsel bilgilere erişimi olanların listesinin, değişen proje ve konular kapsamında sürekli güncel tutulması esastır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların bilgisine sunulur. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi esastır.

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişilerin listesi aşağıda yer almaktadır;

Adı Soyadı

Unvanı

Ömer Eryılmaz

Yönetim Kurulu Başkanı

Ufuk Bala Yücel

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Berat Gökhan Çanakpınar

Yönetim Kurulu Üyesi

Mustafa Göktaş

Yönetim Kurulu Üyesi

Meral Özçiçek

Yönetim Kurulu Üyesi

İbrahim Ümit Seğmen

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Ali Rıza Keskinalemdar

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Olca Hedili

Denetçi

Cüneyt Demirkaya

Denetçi

Hüseyin Tiken

Genel Müdür

F. Aslı Yılmaz

Yatırımlar Müdürü

Cengaver Yıldızgöz

Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Ş. Armağan Yıldız

Mali ve İdari İşler Yöneticisi

Hakan Üşar

Varlık Yöneticisi

Özgür Üçer

Proje Yöneticisi

Songül Özdemir

Muhasebe Sorumlusu

Ayda Lütfiye Kütük

Operasyon Görevlisi

Elif Seyhan

Genel Müdür Sekreteri

Zekeriya Dursun

Ulaştırma Görevlisi

Görev kapsamı çerçevesinde Bağımsız Denetim Şirketi, Hukuk Danışmanı, Vergi Danışmanı, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve şirketlerin yetkilileri.

Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Şirkete yönelik olarak gelen her tür bilgi talebi, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK Kurulu'nun Seri: VIII Seri, No: 54 sayılı Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek

- Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri,
- Denetim Komitesi Başkan ve üyeleri,
- Genel Müdür,
- Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. Şirket çalışanları kendilerine yöneltilen soruları Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi'ne yönlendirirler.

Yetki ve Sorumluluk

TSKB GYO, Bilgilendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş olup; Politika'nın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır.

Yürürlük

22.03.2010 tarih ve 102 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen ve Şirketin halka arzıyla birlikte yürürlüğe giren Bilgilendirme Politikası, 14.05.2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında mevcut haliyle güncellenmiştir.

Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Şirket Bilgilendirme Politikası çerçevesinde KAP'ta (Kamuyu Aydınlatma Platformu) yatırımcıların bilgisine "Bağlantı Kurulacak Şirket Yetkilileri" bölümünde sunulmuş olan bilgi vermeye yetkili olan kişiler ve iletişim bilgilerine aşağıda yer verilmiştir:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
F. Aslı Yılmaz	Yatırımlar Müdürü	(212) 334 50 20	yilmaza@tskb.com.tr
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr

Soruların cevaplandırılmasında, menfaat sahipleri arasında fırsat eşitliğinin bozulmamasına özen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve sermayenin doğrudan ya da dolaylı olarak %5'ine sahip olan pay sahipleri, Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde yapmış oldukları işlemleri, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak kamuya açıklamakla yükümlüdürler.

Konsolide finansal tablo ve dipnotlar, SPK'nın ilgili düzenlemeleri ile izin verildiği üzere UFRS kapsamında ve SPK'nın sunum esaslarına uygun olarak hazırlanmış ve kamuya açıklanmıştır.

2012 yılı faaliyet raporumuz ile 2012 yılının 3'er aylık dönemlerinde hazırlanan faaliyet raporlarımız, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve SPK tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

- 9.1.** Kamunun aydınlatılmasında, Şirketimizin www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.
- 9.2.** İnternet sitemizde yer alan bilgiler yabancı yatırımcıların da yararlanması amacıyla ayrıca İngilizce olarak da verilmektedir.
- 9.3.** Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitemizde ayrı bir Yatırımcı İlişkileri bölümü yer almaktadır.
- 9.4.** İnternet sitemizde mevcut bilgiler aşağıdadır;

a) Şirket Profili

- Hakkımızda
- Ortaklık Yapısı
- Yönetim Kurulu
- Yöneticiler
- Misyon & Vizyon
- Strateji
- Kilometre Taşları

b) Yatırımlar

- Pendorya AVM
- Fındıklı Ofis Binaları
- Tahirhan
- Adana Otel Projesi
- Projeler

c) Yatırımcı İlişkileri

- Temel Bilgiler
- Sürekli Bilgilendirme Formu
- Hisse Senedi Bilgileri
- Finansal Tablolar

- Faaliyet Raporları
- Portföy Tabloları
- Değerleme Raporları
- Genel Kurul
- Özel Durum Açıklamaları
- Yatırımcı Sunumları
- Sektör
- İletişim
- Sıkça Sorulan Sorular
- Yatırımcı İlişkileri Site Haritası

d) Kurumsal Yönetim

- Ortaklık Yapısı
- Esas Sözleşme
- İmtiyazlı Paylara İlişkin Açıklama
- Yönetim Kurulu
- Kurumsal Yönetim Komitesi
- Denetimden Sorumlu Komite
- Etik Kurallar
- Bilgilendirme Politikası
- Kar Dağıtım Politikası
- Ücretlendirme Politikası
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

e) Medya Merkezi

- Basın Bültenleri
- Medyada TSKB GYO
- Logolar
- Görsel Galeri
- Yönetim

f) İnsan Kaynakları

- İnsan Kaynakları Politikası
- İş Başvurusu

10. Faaliyet Raporu

10.1. Dönem sonları itibarıyla hazırlanan Şirket Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, kamuyounun şirketimizin hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanmaktadır.

10.2. SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde üçer aylık dönemler itibarıyla hazırlanan ve kamuya açıklanan yönetim kurulu faaliyet raporlarında;

- a) Portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak hazırlanan ekspertiz raporlarının özetine,
 - b) Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özetine,
 - c) Projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi ilave açıklamalara,
 - ç) Portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgilere,
 - d) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolarına,
 - e) Portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere,
- yer verilmektedir.

10.3. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Kurulun finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerinde belirtilen sürelerde kamuya açıklanmaktadır.

10.4. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulmakta ve ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilmektedir.

10.5. Mevzuata ve Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtilen hususlara ek olarak yıllık Faaliyet Raporunda;

a) Yönetim Kurulu komitelerinin komite üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetlerine ilişkin çalışma esaslarına,

b) Yönetim Kurulunun yıl içerisinde toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumlarına,

c) Şirket faaliyetlerine önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olması halinde bu değişiklikler hakkında bilgiye,

ç) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,

d) %5'i aşan karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,

e) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye,

f) Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.7 numaralı bölümünde yer alan bilgilere,

yer verilmektedir.

f) Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet almadığından dolayı bu konuda çıkar çatışmaları, vb. herhangi bir bilgiye yer verilmemektedir.

g) Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye yer verilmekte olup, Genel Kurul ilgili dökümanlarında yer verildiğinden dolayı yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına Faaliyet Raporu içerisinde yer verilmemektedir.

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

- 11.1.** Raporun I. bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere pay sahipleri ve yatırımcılara Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirket Bilgilendirme Politikası doğrultusunda ve belirlenen araçlar vasıtasıyla bilgilendirme yapılmaktadır.
- 11.2.** Şirketimizin menfaat sahiplerini oluşturan pay sahipleri, yatırımcılar, finans kuruluşları ve tedarikçilerimiz, şirketimiz ile ilgili bilgilere, düzenlenen toplantılar, sunumlar ile yazılı ve görsel basınla paylaşılan haberler vasıtasıyla ve internet sitemiz aracılığıyla ulaşabilmektedir.
- 11.3.** Genel Kurul toplantılarımızın tüm menfaat sahiplerine açık olması, internet sitemizde detaylı olarak verilen bilgiler, kapsamlı faaliyet raporlarımız, basın açıklamalarımız ve şeffaflığı esas alan bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamamız ile sadece pay sahiplerinin değil, tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.
- 11.4.** Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

- 12.1.** Menfaat sahipleri ile sürekli iletişim kurulup, kendileri tarafından Şirketimize iletilen talepler değerlendirilmekte ve çözüm önerileri geliştirilmektedir.
- 12.2.** Şirket Esas sözleşmesinde, menfaat sahiplerinden ortakların Şirket yönetimine katılımını düzenleyen maddeler yer almaktadır.
- 12.3.** Çalışanların Şirketin genel faaliyetleri ve uygulamaları hakkında bilgilendirilmesi ve önerilerinin alınması işlevine önem verilmektedir.

13. İnsan Kaynakları Politikası

- 13.1.** Şirketimizin insan kaynakları politikasının ana esasları aşağıda yer almaktadır;

İşe Alım

TSKB GYO işe alımlarda, adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem verir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO'nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarına destek sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO'nun İnsan Kaynakları uygulamalarının temelinde çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak yatar.

Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

Doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performansa dayalı bir ücret politikası uygulanmaktadır.

13.2. Şirket İnsan Kaynakları Politikası, internet sitesinde yer almakta ve kamuya paylaşılmaktadır.

13.3. Çalışanlar tarafından ayrımcılık konusunda herhangi bir şikayet olmamıştır.

13.4. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara bildirilmektedir.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

14.1. Yöneticiler ve çalışanlar her türlü ilişkilerinde ve işlerinde bu temel değerleri gözeterek, TSKB GYO'nun ve pay sahiplerinin itibarını en yüksek düzeyde tutmak için üzerlerine düşeni yapmaktadır.

- a) Şirket faaliyetleri yürürlükteki yasal mevzuat, ana sözleşme ve oluşturulan politikalar esas alınarak yürütülür.
- b) Kayıt dışı çalışmalar yasaktır; iş kayıtlarının doğruluğu ve tutarlılığı esastır.
- c) Şirketin gizli bilgileri ile çalışanların kişisel bilgileri gizli tutulur.
- d) Verilen görevleri ifa edebilmeleri için gerekli profesyonel nitelikleri haiz olanlar TSKB GYO bünyesinde çalışmak üzere seçilir.
- e) İş yerinde, çalışanlara güvenli bir çalışma ortamı ve kariyerlerini geliştirme imkanı sağlanır.
- f) Çalışanlar, şirket harcamalarına azami özeni göstererek, tasarruf ve maliyet bilinci içinde hareket ederler.
- g) Tüm çalışanlar görevlerini eşitlikçi, şeffaf, hesap verebilir bir şekilde yürütür.
- h) Çalışanlar arasındaki ilişkilerde, karşılıklı saygı, güven ve işbirliği anlayışı esastır.
- i) Çalışanlar, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgileri kendileri ve başkaları lehine kullanamaz.

- 14.2.** Şirketimizin Etik Kuralları kurumsal internet sitemizde (www.tskgbyo.com.tr) yer almaktadır.
- 14.3.** Şirketimiz, faaliyetlerinin yürütülmesi sürecinde, çevre kirliliğinin önlenmesi ve doğal kaynaklarının korunması konularındaki sorumlulukların yerine getirilmesini gözetmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

15.1. Yönetim Kurulumuz ikisi bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin temel nitelikleri, genel olarak SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer verilen ilgili maddelerinde belirtilen niteliklere uygundur. TSKB GYO Yönetim Kurulu üyeliğine her zaman yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler seçilmektedir. Yönetim kurulu üyelerinin niteliklerine ilişkin olarak Şirket Ana Sözleşmesinde hüküm yer almamakla birlikte, yönetim kurulu üyelerinin;

- a) Yüksek öğrenim görmüş,
- b) Yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip,
- c) Şirketin faaliyet gösterdiği alanlar ve yönetim konusunda bilgi ve deneyimi olan,
- d) Mali tablo ve raporları okuma ve analiz etme yeteneğine sahip,
- e) Şirketin tabi olduğu hukuki düzenlemeler hakkında temel bilgiyi haiz,
- f) Yönetim kurulu toplantılarına katılma irade ve imkanına sahip olan, kişilerden seçilmesine özen gösterilmektedir.

15.2. Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri;

<u>Üye</u>	<u>Ünvanı</u>	<u>Bağımsızlık Durumu</u>
Ömer Eryılmaz	Başkan	-
Ufuk Bala Yücel	Başkan Vekili	-
Berat Gökhan Çanakpınar	Üye	-
Mustafa Göktaş	Üye	-
Meral Özçiçek	Üye	-
Ali Rıza Keskinalemdar	Üye	Bağımsız
İbrahim Ümit Seğmen	Üye	Bağımsız

Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket Genel Müdürü'nün (Hüseyin Tiken) özgeçmişleri aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ait özgeçmişler aynı zamanda kurumsal internet sitemizde (www.tskgbyo.com.tr) ve Şirket Faaliyet Raporu'nda yer almaktadır.

Ömer Eryılmaz

Ömer Eryılmaz, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1986 yılında Sınai Yatırım Bankası A.Ş.'de mali analist olarak çalışma hayatına başlayan Eryılmaz 1999 yılında Mali Kontrol Müdürü olmuştur. Eryılmaz, 2002 yılından bu yana TSKB'de görev

yapmakta olup Risk Yönetim Müdürlüğü ve Teftiş Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Halihazırda TSKB'de Mali Kontrol ve Menkul Kıymetlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Eryılmaz, 2006 Şubat ayından bu yana TSKB GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Ufuk Bala Yücel

Ufuk Bala Yücel, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1987 yılında başladığı bankacılık kariyerinde Interbank, Yapı ve Kredi Bankası ve Finansbank'ta çeşitli görevler üstlendikten sonra 2001 yılında TSKB'de Krediler Müdürü olarak çalışmaya başlamıştır. Şu anda TSKB Kredilerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten Yücel ayrıca, TSKB GYO'da 2007 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

B. Gökhan Çanakpınar

B. Gökhan Çanakpınar, ODTÜ İşletme Bölümü mezunudur. 1988'de mezun olan ve uzun süre İş Bankası Bilgi İşlem Müdürlüğü'nde çalışan Çanakpınar, 1996 yılında TSKB bünyesine katılmıştır. TSKB'ye katılımından bu yana Bilgi Teknolojileri bünyesinde değişik pozisyonlarda görev alan Çanakpınar, 2006 yılından itibaren TSKB GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olarak görev almış ve 2011 yılında Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiştir.

Mustafa Göktaş

Boğaziçi Üniversitesi'nin Endüstri Mühendisliği bölümünden Lisans ve İktisat bölümünden ise Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Bankacılığa 1996 yılında Koçbank'ta Mali Kontrol Uzmanı olarak başlamıştır. 2006 yılında Mali Kontrol Grup Yöneticisi olarak katıldığı TSKB'de, 2008 yılında Mali Kontrol Müdürlüğü'ne terfi etmiştir. Mustafa Göktaş, TÜRMOB'dan SMMM belgesine sahiptir. 2011 yılı itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Meral Özçiçek

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden 1998 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1998 yılında TSKB Hazine Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 yılında aynı departmanda Yönetici, 2009 yılında Grup Yöneticisi olarak görev yapmaya devam etmiştir. 2012 yılında Finansal Kurumlar Departman Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılı itibarıyla TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

İ. Ümit Seğmen (Bağımsız Yön. Kur. Üyesi)

1956 İstanbul doğumlu olan Ümit Seğmen öğrenimini 1975–1980 yılları arasında İTÜ Endüstri Mühendisliği bölümünde tamamlamış, 1980–1982 yıllarında ise İTÜ İşletme Fakültesi'nde yüksek lisans yapmıştır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'de 1982-2003 yılları arasında müşavir, Uzman ünvanıyla projelerin teknik değerlendirme ve ekspertiz alanlarında çalışmıştır.

İş hayatına REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Serbest Danışman ünvanıyla devam etmektedir.

Ali Rıza Keskinalemdar (Bağımsız Yön. Kur. Üyesi)

Ali Rıza Keskinalemdar, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden lisans derecesiyle mezun olduktan sonra Akbank'ta mali analist yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Uzun yıllar aynı bankanın çeşitli birimlerinde yöneticilik dahil birçok görev yaptıktan

sonra emekli olmuştur. Keskinalemdar, 2010 yılında TSKB GYO'da bağımsız yönetim kurulu üyeliğine seçilmiştir.

Hüseyin Tiken (Genel Müdür)

Hüseyin Tiken, 1990 İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1990-91 döneminde İ.Ü İşletme İktisadi Enstitüsü "Finansal Kurumlar Yönetimi" dalında ihtisas yapmıştır. Çalışma hayatına DFK (Denetim Finans Kontrol) adlı bağımsız denetim firmasında başlayan Tiken, 1995 yılında TSKB'de Mali Analiz bölümünde çalışmaya başlamış olup, Bankanın çeşitli bölümlerinde Yönetici olarak görev aldıktan sonra en son Grup Yöneticisi olarak çalıştığı Krediler bölümünden, 2011 yılı Nisan ayında TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Genel Müdür Yardımcısı (Genel Müdür Vekili) olarak atanmış ve 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla aslen Şirket Genel Müdürü olmuştur.

- 15.3.** Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu'nca Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az beş yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Şirketin Genel Müdürü, Bankacı olup, 17 yıllık bankacılık ve yaklaşık 5 yıllık gayrimenkul sektörü tecrübesine sahiptir. Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.
- 15.4.** Yönetim Kurulu Üyelerinin altısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri, Esas Sözleşme'de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.
- 15.5.** Yönetim Kurulu Üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu Üyeleri her yıl Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.
- 15.6.** Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ile, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu Üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.
- 15.7.** Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları ve çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları gerekir. Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

15.8. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri haricindeki Yönetim Kurulu Üyeleri, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. bünyesinde çalışmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin geçmiş faaliyet dönemi içerisinde bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır.

15.9. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize ait bağımsızlık beyan metni aşağıda yer almaktadır.

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na,

Şirketinizin 30 Mart 2012 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,

c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

d) Şirket sermayesinde sahip olduğum pay oranının %1'den fazla olmadığını ve bu payların imtiyazlı olmadığını,

e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,

g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi, beyan ederim.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

16.1. Yönetim Kurulu Faaliyet esaslarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır;

A-Taraflar

- a) Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya ve bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirket'te Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Şirket'in iştirakleri,
- d) Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket,
- e) (a), ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- f) Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Şirket'e işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Mevzuatının kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

16.2. TSKB GYO Yönetim Kurulu aldığı stratejik kararlarla Şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla Şirketin öncelikli uzun vadeli çıkarlarını gözeterek Şirketi idare ve temsil etmektedir. Yönetim Kurulu, Şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğu gözetmekte, TSKB GYO'nun uzun vadeli çıkarlarını gözeterek fonksiyonlarını yerine getirmektedir. Yönetim Kurulu, Şirket hakkındaki kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgilerin Şirket dışına çıkarılmasını önlemeye yönelik gerekli tedbirleri almıştır.

- 16.3.** Yönetim Kurulu Toplantısı gündemleri Şirket Yönetimi ve Yönetim Kurulu'nun idari gereksinimleri dahilinde oluşturulur. Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Her Yönetim Kurulu Üyesi Başkandan, onun olmadığı zamanlarda ise Başkan Vekilinden Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasını yazılı olarak isteyebilir. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Toplantı yeri Şirket merkezidir, ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.
- 16.4.** Yönetim Kurulu gündemi olağan olarak aşağıdaki konulardan (sayılanlarla sınırlı kalmamak üzere) oluşmaktadır;
- a) Bir önceki toplantı zaptının okunması,
 - b) Bir önceki toplantıda alınan aksiyonlara ilişkin bilgi,
 - c) Ekonomideki gelişmeler,
 - d) Yasal düzenlemelerdeki gelişmeler,
 - e) Şirketin mali durumu,
 - f) Yıllık/dönemsel bütçe ve iş planlarının görüşülmesi.
 - g) Yatırım projelerindeki gelişmeler,
 - h) Yeni yatırım projelerinin kabul veya reddi,
 - i) Şirket hisse senedi performans bilgileri,
- 16.5.** TSKB GYO Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır. Şirket Yönetim Kurulu, 2012 yılı içerisinde 43 adet Yönetim Kurulu Toplantısı gerçekleştirmiştir. Tüm toplantılarda gerekli çoğunluk sağlanmış olup kararlar oy birliği ile alınmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu teklif reddedilmiş sayılır.
- 16.6.** Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen soruların ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri gerektiğinde zabıt altına geçirilir. Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarında kararlar, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile alınmış olduğundan, karar zaptına geçirilmesi gereken karşı oy ve gerekçesi olmamıştır.
- 16.7.** Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar.
- 16.8.** Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ve önemli nitelikteki işlemler bulunmamaktadır. Tüzel kişileri temsilen görev yapmakta olmaları nedeniyle bağımsız olmayan Yönetim kurulu üyelerinin, Yönetim kurulu görevi dolayısıyla mevzuat uyarınca hissedar olma zorunluluğu bulunmamaktadır.
- 16.9.** Yönetim Kurulu, Şirket hakkındaki kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgilerin Şirket dışına çıkarılmasını önlemeye yönelik gerekli tedbirleri almıştır.

17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

17.1. Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden sorumlu komite bulunmaktadır. SPK'nın Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ 30/12/2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ çerçevesinde; Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş ve var olan Denetim Komitesi'nin üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleriyle değiştirilmiştir.

17.2. TSKB GYO Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite'ye ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i ile düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

a. Kuruluş

Komite, Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir.

b. Üyelik

Komite, Şirket esas sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, daha fazla üyeden oluşması halinde ise çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Her durumda, Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Komite'de görev alamaz. Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili tebliğlerde yapılacak değişikliklere uyulur.

c. Komite Toplantıları

Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanır ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunar. Komite toplantılarının zamanlaması mümkün olduğunca, Yönetim Kurulu

toplantılarının zamanlaması ile uyumlu olur. Komite gerekli gördüğü yöneticiyi davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite'nin yaptığı tüm çalışmalar ve Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve söz konusu çalışmaların ve kararların kaydı tutulur. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri ve toplantı sonuçlarını hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar.

d. Görev ve Sorumluluklar

Komite, Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ne ölçüde uygulandığını araştırıp söz konusu ilkelerin uygulanmaması halinde bunun nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları ve çıkar çatışmalarını belirleyerek Yönetim Kurulu'na iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ile görevlidir.

Ayrıca, ücret, ödül ve performans değerlemesi, kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecektir.

a) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Komite, Şirket performansını artırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının Şirket bünyesinde sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur.

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

b) Riskin Erken Saptanması

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörüldüğü üzere Riskin Erken Saptanması Komitesi olarak da görev yapacaktır. Bu kapsamda Komite, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi ve tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Komite, Şirket'in risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

c) Kamuya Yapılacak Açıklamalar

Komite, kamuya açıklanacak Faaliyet Raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

Komite, kamuya yapılacak açıklamaların, yasa ve düzenlemeler başta olmak üzere, Şirket'in "Bilgilendirme Politikası"na uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

d) Aday Gösterme

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörüldüğü üzere Aday Gösterme Komitesi olarak da görev yapacaktır. Bu çerçevede Komite, Yönetim Kurulu'na ve üst yönetime uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar. Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapar ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere ilişkin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konularında, yaklaşım, ilke ve uygulamaların belirlenmesine yönelik çalışmalar yapar.

e) Yatırımcı İlişkileri

“Pay Sahipleri ile İlişkiler/Yatırımcı İlişkileri Birimi”nin (“Birim”) çalışmalarını gözetir, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin korunmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Yönetim Kurulu ve Birim ile işbirliği içerisinde hareket eder.

Birim'in yöneticisinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ile bu bilgilerde meydana gelen değişiklikler Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, borsa bülteninde ilan edilmek üzere borsaya bildirilir.

Birim;

a) Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere yanıtlandırır;

b) Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler ve düzenlenen toplantılara iştirak eder;

c) Şirket internet sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar;

d) Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler;

e) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar;

f) Faaliyet raporlarının mevzuat ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar;

g) Genel Kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder;

h) Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar ve oylama sonuçlarının kaydını tutarak, sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine ulaştırılmasını sağlar;

i) Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

f) Ücret Politikasının Belirlenmesi

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörüldüğü üzere Ücret Komitesi olarak da görev yapacaktır. Bu çerçevede Komite, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler.

Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirler.

Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	Başkan
İ. Ümit Seğmen	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapar. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

a. Kuruluş

Komite, Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir.

b. Üyelik

Komite en az iki üyeden oluşur ve üyelerinin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı, genel müdür, bağımsız üye olmayan Yönetim Kurulu üyeleri veya sair üçüncü kişiler Komite'de üyelik yapamaz. Sermaye Piyasası mevzuatı ve tebliğlerde yapılacak değişikliklere uyulur.

c. Komite Toplantıları

Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanır ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunar. Komite toplantılarının zamanlaması mümkün olduğunca, Yönetim Kurulu toplantılarının zamanlaması ile uyumlu olur. Komite gerekli gördüğü yöneticiyi davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Gerekli görülmesi halinde bağımsız denetim kuruluğu, Komite'nin yaptığı mali tablolara ilişkin değerlendirme toplantılarına iştirak eder ve çalışması hakkında bilgi verir. Komite faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin maliyeti Şirket tarafından karşılanacak olup, Komite görevini yerine getirirken gerekli olabilecek diğer her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanacaktır.

Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar. Komite başkanı, komite toplantısının özetini Yönetim Kurulu üyelerine yazılı olarak bildirir veya bildirilmesini sağlar.

d. Görev ve Sorumluluklar

- ✓ Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- ✓ Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu denetler ve bağımsız denetim kuruluşunun görüşünü de alarak Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirir.
- ✓ Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmaları ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.
- ✓ Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması ile şirket çalışanlarının bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmesi denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir.
- ✓ Kamuya açıklanacak faaliyet raporunda yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgiler ile doğru ve tutarlı olup olmadığını yazılı görüşle belirtir.
- ✓ Önemli muhasebe ve raporlama konuları ile hukuki sorunları gözden geçirir ve bunların mali tablolar üzerindeki etkisini araştırır.
- ✓ Gerekli gördüğü takdirde belirli hususları, Yönetim Kuruluna yapılacak raporlama vasıtasıyla, Şirket Genel Kurul toplantı gündemine aldırabilir; ayrıca, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerini yerine getirir.
- ✓ Bağımsız denetim kuruluşu, gerekli gördüğü durumda Şirketin muhasebe politikası ve uygulamaları ile ilgili önemli hususları daha önce Şirket yönetimine ilettiğı uluslararası muhasebe standartları çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini, bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini, Şirket yönetimiyle ilgili olan yazışmaları denetimden sorumlu komiteye bildirebilir.
- ✓ Gerekli gördüğü takdirde özel denetimler yaptırabilir ve denetim sonuçlarını Yönetim Kurulu'na raporlar. Bu tür denetimlerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.

- 17.3.** Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sayın Ali Rıza Keskinalemdar Kurumsal Yönetim Komitesi ile birlikte Denetimden Sorumlu Komite’de görev yapmakta olup, her iki komitede birden görev almasının nedeni Bağımsız Yönetim Kurulu sayımızın iki kişi olması ve Komite yapısının Bağımsız üye içermesi zorunluluğundan kaynaklanmaktadır.
- 17.4.** Komitelere ait Görev ve Çalışma Esasları KAP’da yatırımcıların bilgisine sunulmuş olup, Şirket kurumsal web sitesinde (www.tskbgyo.com.tr) yer almaktadır.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

- 18.1.** Şirket içinde ayrı bir Risk Yönetimi ve İç Kontrol bölümü bulunmamakta birlikte görev yetki ve sorumluluklarının paylaşımında iç kontrolü gözetken bir yapı oluşturulmuştur. Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. İş Bankası tarafından Banka’nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş ve Politikada öngörülen risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemeler Şirket bünyesinde hayata geçirilmiştir. Şirketin risk yönetimi süreci, sistem, yapı ve düzenlemeleri “TSKB GYO Politikaları”, “TSKB GYO Risk Kataloğu”, “TSKB GYO İş Sürekliliği Politikaları”, “TSKB GYO Acil Durum ve İş Sürekliliği Planı”, “TSKB GYO Acil Durum Aksiyon ve Fonlama Planı”, “TSKB GYO Risk Limitleri” ve “TSKB GYO Risk Raporu” hazırlanmış ve Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır.
- 18.2.** Şirket, her yıl düzenli olarak İç Kontrol Raporu hazırlamaktadır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun “Bankaların İç Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliği”nin 9. maddesi uyarınca, bankaların iç kontrol sistemleri, konsolidasyona tabi ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ana pay sahibimiz TSKB’nin konsolidasyona tabi bir iştiraki olarak Şirketimizin de iç kontrol ve faaliyet yapısına yönelik değerlendirme ve raporlama sistemi 2008 yılında oluşturulmuş olup, bugüne kadar 2008, 2009, 2010, 2011 ve 2012 yıllarına ait raporlamalar yapılmış ve Yönetim Kurulumuzun bilgi ve değerlendirmelerine sunulmuştur.

Şirketimizce yıllık olarak hazırlanan İç Kontrol Raporu, ana ortağımız TSKB’nin de raporlama düzenlemelerine uygun olarak beş ana başlık altında toplanmaktadır. Bu ana başlıkların herbiri, Şirket tarafından belirlenen önem payları ile ağırlıklandırılarak ve yine bu başlıklara ait çeşitli alt kriterler Şirket tarafından puanlanarak toplam Genel Nihai Kontrol Puanı hesaplanmaktadır:

Kontrol Ortamı: Şirketin faaliyetleri ile ilgili bir kontrol sisteminin ve elverişli bir kontrol ortamının varlığının değerlendirilmesi.

Risk Yönetimi: Şirketin risk yönetim sistemi ve risk yönetimi uygulamaları hakkında görüşler ortaya konulması.

Kontrol Faaliyetleri: İş akışları, süreçler ve faaliyetler itibarıyla kontrol ve denetim faaliyetlerinin değerlendirilmesi, kayıt ve belgeleme sisteminin sorgulanması.

Bilgi ve İletişim: Bilgi teknolojisi konuları ile Şirket içi iletişim kanallarının ve raporlama uygulamalarının değerlendirilmesi.

İzleme ve Değerlendirme: Yönetimin izleme ve değerlendirme süreçlerinin gözden geçirilmesi.

18.3. Şirket, her yıl düzenli olarak bağımsız Bilgi Sistemleri denetiminden geçmektedir.

18.4. Şirket bünyesinde yürütülen işler belirli yönetmeliklerle detaylandırılmıştır. Var olan yönetmelikler aşağıda sunulmuştur:

- a) Satın Alma Yönetmeliği,
- b) Seyahat ve Harcırak Yönetmeliği,
- c) Personel Yönetmeliği,
- d) Bağış Yönetmeliği,
- e) Araç Tahsis ve Ulaşım Yönetmeliği.

18.5. Şirket'in temsili ve Şirket'i taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve vesikaların imzalanması konusunda yetkili olan çalışanlar imza sirküleri ile belirlenmektedir. Bu sirkülerde imza dereceleri, her derecede yer alan personelin isimleri yer almaktadır. Onay mekanizmaları kapsamında, Şirket tarafından yapılacak ödemelere dayanak teşkil eden evraklar ilgili birim mensupları ve yöneticileri tarafından paraflanarak onaylanmaktadır.

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

19.1. Şirket Misyonu; Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmaktır.

19.2. Şirket Vizyonu; Sektöründe "Öncü ve Güvenilir" bir iş ortağı olmaktır.

19.3. Vizyon ve misyonumuz Şirketimizin kurumsal internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporumuzda kamuya duyurulmuştur.

19.4. Şirketimizin Stratejik Hedefleri / Prensipleri

Sektörel ve coğrafi odaklanma:

TSKB GYO, düzenli kira getirisi ve düzenli nakit akışı sağladığı için ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yatırım stratejisi izler. Bu kapsamda Şirketin odaklandığı yatırım projeleri arasında, iş ve alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, lojistik depolar ve sınai tesisler ön sırada gelmektedir.

Ticari gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra konut projeleri de potansiyel karlılıkları ölçüsünde ya da projede yaratacakları katma değere bağlı olarak karma kullanımlı proje biçiminde gündeme alınıp değerlendirilmektedir.

Yatırım stratejisi, İstanbul çevresinde olduğu kadar Anadolu'nun gelişmekte olan merkezlerine yönelmeyi de içermektedir. Bunu yaparken her coğrafi konumun kendi dinamik ve ihtiyaçlarına göre değişiklik gösteren geliştirmeler yapmaya dikkat etmektedir.

Proje geliştirme ile büyüme hedefi:

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içindeki gerekli tüm çalışmaları organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan proje geliştirme ağırlıklı bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Proje geliştirme yoluyla gayrimenkul portföyüne eklenen yatırımların uzun vadeli portföyde tutulması ilkesine bağlı olarak Şirketin varlığının sürdürülebilir bir büyüme kaydetmesi, aynı zamanda muhtemel değer artışlarından da fayda sağlanması hedefler kapsamındadır.

Risk ölçümleme:

Ticari geçerliliğin başlangıçta teyit edilmesi, proje için gerekli finansman ihtiyacının garanti altına alınması ve yürürlükteki mevzuata uygunluğun sorgulanması ile risk faktörlerinin en aza indirgenmesi yatırım stratejisinin önemli unsurlarından biridir.

- 19.5.** Şirketin stratejik hedeflerinin belirlenmesi ve onaylanması süreci Yönetim Kurulu kararı ile gerçekleşmektedir. Yönetim Kurulu, Şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını periyodik olarak gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantılarında gözden geçirmektedir.

20. Mali Haklar

- 20.1.** Şirket Esas Sözleşmemizde yer aldığı üzere, Yönetim Kurulu üyelerimize bu sıfatları dolayısıyla ödenen ücretler Şirket Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Genel Kurul tarafından tespit edilmektedir.
- 20.2.** Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler Şirket Ücretlendirme Politikası'nda yer almaktadır. Şirket kurumsal web sitesinde (www.tskggyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulan "TSKB GYO Ücretlendirme Politikası" na ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri

Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme

Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

- ✓ Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kar ya da gelir gibi kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.
- ✓ Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.
- ✓ Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.
- ✓ Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.
- ✓ Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamadaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütülüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.
- ✓ Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

20.3. Yönetim Kurulu'nun mali haklarının belirlenmesinde, Şirket performansı göz önünde bulundurulmaktadır.

20.4. Yönetim Kurulu üyelerimiz ve üst düzey yöneticilerimize, Şirketimizce doğrudan veya dolaylı olarak nakdi veya gayrinakdi kredi kullandırılmamakta, borç alacak ilişkisine

girilmemekte, üçüncü bir kişi aracılığı ile de şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamakta ve üyeler ve yöneticiler lehine kefalet vb. teminatlar verilmemektedir.

2012 Yılı Denetçi Raporu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2012 YILI DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Pay Sahipleri Genel Kurulu'na

Türk Ticaret Kanunu ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi hükümlerine göre yaptığımız inceleme sonuçları aşağıda sunulmuştur:

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 31.12.2012 tarihi itibari ile yürürlükteki mevzuat ve muhasebe kayıtlarına göre düzenlenmiş bilançosu, Şirketin belirlenen tarihteki gerçek mali durumunu, 2012 yılına ait kar-zarar hesabı gerçek faaliyet sonucunu göstermekte ve karın dağılımı hakkındaki Yönetim Kurulu teklifi TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Esas Sözleşmesi hükümlerine uygun bulunmaktadır.

Bilanço ve kar-zarar hesabının onaylanmasını arz ederiz.

26 Şubat 2013

Denetçi
Olcay Hedili

Denetçi
Cüneyt Demirkaya

Kar Dağıtım Politikası

Şirket, Esas Sözleşmesi'ne istinaden, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Şirket'in tabi olduğu sair mevzuatta yer alan düzenlemelere uyar. Buna göre kar dağıtımı, Yönetim Kurulu önerisi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanır.

- a) Bu suretle meydana gelen yıllık kârdan – çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar - % 5'i kanunî yedek akçe ayrılır ve kanunî sınıra ulaşıldıktan sonra da Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrasının a ve b bentleri uyarınca öngörülen tutarlar genel kanunî yedek akçeye eklenir.
- b) Kalandan, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde belirlenen oranda birinci temettü dağıtılır.
- c) Şirket kendi paylarını iktisap etmişse Türk Ticaret Kanunu'nun 520. maddesi uyarınca iktisap değerlerini karşılayacak tutarda yedek akçe ayırır.
- d) Geri kalan kârın kısmen veya tamamen dağıtılması veya yedek akçe olarak ayrılması Genel Kurulun yetkisindedir.
- e) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrasının (c) bendi uyarınca kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Kanuni ve Esas Sözleşme'de öngörülen isteğe bağlı yedek akçeler ayrılmadıkça pay sahiplerine dağıtılacak kar payı belirlenemez. Şirket tarafından ayrılacak isteğe bağlı yedek akçeler Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi hükümlerine tabidir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

2012 Yılı Kar Dağıtım Tablosu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2012 Yılı			
Kar Dağıtım Teklifi (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		150.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	17.047.938,00	5.326.124,99
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	17.047.938,00	5.326.124,99
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-28.443.242,97
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8/(a).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	17.047.938,00	-23.117.117,98
8/(b).	Gerçekleşmemiş Değer Artışları (-)	7.389.587,00	
8/(c).	Gerçekleşmemiş Değer Azalışları (+)	0,00	
8/(d).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	9.658.351,00	
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	9.658.351,00	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	-Toplam		
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	9.658.351,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
NET	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
0	0,00			

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

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 yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 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

FİNANSAL DURUM TABLOSU GELİR TABLOSU KAPSAMLI GELİR TABLOSU ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU NAKİT AKIŞLARI TABLOSU

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

- Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu
- Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar
- Not 3 Bölümlere göre raporlama
- Not 4 Nakit ve nakit benzerleri
- Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar
- Not 6 Finansal borçlar
- Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar
- Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller
- Not 9 Maddi duran varlıklar
- Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar
- Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler
- Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
- Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli
- Not 14 Özkaynaklar
- Not 15 Satışlar ve satışların maliyeti
- Not 16 Genel yönetim giderleri
- Not 17 Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri
- Not 18 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler
- Not 19 Finansal gelirler ve giderler
- Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri
- Not 21 Hisse başına (zarar) / kazanç
- Not 22 İlişkili taraf açıklamaları
- Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi
- Not 24 Finansal araçlar
- Not 25 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü
- Not 26 Raporlama döneminden sonraki olaylar

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR		26,501,956	20,178,354
Nakit ve nakit benzerleri	4	22,072,571	15,153,604
Ticari alacaklar	7	1,337,819	1,888,295
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	7	-
Diğer ticari alacaklar	7	1,337,812	1,888,295
Diğer dönen varlıklar	13	3,091,566	3,136,455
DURAN VARLIKLAR		337,872,374	320,385,910
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
TOPLAM VARLIKLAR		364,374,330	340,564,264
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13,096,014	11,636,492
Finansal borçlar	6	11,008,768	10,733,923
İlişkili taraflara finansal borçlar	22	11,008,768	10,733,923
Ticari borçlar	7	732,813	572,653
İlişkili taraflara ticari borçlar	22	212,396	1,021
Diğer ticari borçlar	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
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		116,134,177	110,831,571
Finansal borçlar	6	115,908,276	110,685,024
İlişkili taraflara finansal borçlar	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
ÖZKAYNAKLAR		235,144,139	218,096,201
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)
TOPLAM KAYNAKLAR		364,374,330	340,564,264

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.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
	<i>Dipnotlar</i>		
Satış gelirleri	15	16,205,082	14,734,434
Satışların maliyeti	15	(5,158,237)	(4,878,536)
Brüt kar		11,046,845	9,855,898
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)
Faaliyet karı		15,640,341	21,673,280
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)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		17,047,938	(2,837,538)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		17,047,938	(2,837,538)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		17,047,938	(2,837,538)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç / (zarar)			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	21	0.1137	(0.0189)
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç / (zarar)			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	21	0.1137	(0.0189)

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.)

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

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

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 denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011
	<i>Dipnotlar</i>		
<u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Net dönem karı / (zararı)		17,047,938	(2,837,538)
Düzeltilmeler:			
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)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		8,984,053	7,246,945
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)
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit		15,019,711	5,302,600
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)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(9,836,501)	(1,783,663)
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Alınan banka kredileri		18,725,840	-
Ödenen banka kredileri		(7,544,491)	(12,670,525)
Ödenen faizler		(5,245,948)	(6,476,817)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		5,935,401	(19,147,342)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		9,087	23
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış / (azalış)		11,127,698	(15,628,382)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	4	10,897,420	26,525,802
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	4	22,025,118	10,897,420

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

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli 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'nca 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 değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredi değerliliği, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kirala 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 aktive giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda 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 ayırmaktadır. 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 değerlerin 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 bağı 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 kurumlar 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.

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

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

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

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

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

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

(*) 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:

31 Aralık 2012	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
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
	22,054,575		
31 Aralık 2011	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	9,207,238	11.40	4 Ocak 2012
TL	1,055,918	11.25	4 Ocak 2012
TL	719,127	11.65	2 Ocak 2012
	10,982,283		

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

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

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	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:

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	26 Mayıs - 31 Aralık 2011
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:

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

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

31 Aralık 2012				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
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
			11,008,768	115,908,276
31 Aralık 2011				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
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
			10,733,923	110,685,024

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer ticari alacaklar ^(*)	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	-
Toplam	1,337,819	1,888,295

(*) 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:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
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)	-
Dönem sonu	1,435,515	1,447,907

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer ticari borçlar ^(*)	520,417	571,632
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	212,396	1,021
Toplam	732,813	572,653

(*) 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:

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

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

31 Aralık 2012	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2012
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 ^(*)	203,845,000	6,433,498	(107,397)	1,448,899	211,620,000
Adana Otel Projesi ^(**)	15,600,000	4,697,322	(686,320)	(961,002)	18,650,000
	309,835,000	11,682,285	(826,872)	7,389,587	328,080,000

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

(*) 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 değerlendirme 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 İlçesi, 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
Toplam	40,514,010	70,101,837

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

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

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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Teminat mektupları	1,693,973	2,570,343
Toplam	1,693,973	2,570,343

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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
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	-	-
Toplam	236,823,850	238,717,093

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:

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

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

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

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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
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)
Dönem sonu bakiyesi	65,890	18,534

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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
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	-
Toplam	3,091,566	3,136,455

Diğer duran varlıklar

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

^(*) 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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan depozito ve teminatlar	124,596	104,263
Diğer karşılıklar ^(*)	35,415	23,750
Toplam	160,011	128,013

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

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 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:

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
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
Toplam kira gelirleri	13,702,325	12,211,269
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	2,502,757	2,523,165
Toplam	16,205,082	14,734,434

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
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
Toplam	5,158,237	4,878,536

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:

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
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
Toplam	2,316,166	2,509,064

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
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
Toplam	1,424,743	1,317,987

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:

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Reklam giderleri	972,968	1,058,655
Toplam	972,968	1,058,655

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:

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

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).

Diğer faaliyet giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
Komisyon giderleri	49,578	66,972
Diğer	1,300	2,751
Toplam	50,878	69,723

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:

Finansal gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
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
Toplam	6,476,814	1,638,865

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

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:

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
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

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

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
<i>Kira gelirleri</i>		
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 Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	8,547	7,476
Sürdürülebilir Danışmanlık AŞ	7,321	4,615
Toplam	5,908,852	5,109,738
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	4,922	44,427
Toplam	4,922	44,427
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,910,810	6,617,332
Toplam	4,922	6,617,332
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	23,492	39,319
Türkiye İş Bankası AŞ	141	785
Toplam	23,633	40,104
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	401,154	354,220
Toplam	401,154	354,220

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:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2012	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	-	-	-
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 teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

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				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar ⁽¹⁾	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1,888,295	-	-	10,999,447	4,154,157	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	713,144	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	1,878,227	-	-	10,999,447	4,154,157	-	-
Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	10,068	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,457,975	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	1,447,907	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	10,068	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Ters repo sözleşmelerinden alacakları içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 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
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
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	-	-	-
Toplam	127,649,857	158,462,731	7,400,760	7,031,220	63,863,738	80,167,013

31 Aralık 2011	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	121,418,947	154,330,220	6,368,405	6,842,629	59,251,740	81,867,446
Ticari borçlar	572,653	572,653	572,653	-	-	-
Toplam	121,991,600	154,902,873	6,941,058	6,842,629	59,251,740	81,867,446

31 Aralık 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 (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	-	-	-
Toplam varlıklar	-	-	-
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
Toplam yükümlülükler	127,039,438	30,303,846	31,049,795
Net yabancı para yükümlülük	(127,039,438)	(30,303,846)	(31,049,795)

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

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

^(*) 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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	22,054,575	15,136,440
Finansal yükümlülükler	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
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:

		31 Aralık 2012		31 Aralık 2011
Finansal araçlar				
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.

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2012				
Değişken faizli finansal borçlar	(555,734)	555,836	(555,734)	555,836
	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2011				
Değişken faizli finansal borçlar	(569,250)	569,318	(569,250)	569,318

(*) Kar / zarar 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:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	22,071,628	15,153,604
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule	Seri:VI, No:11, Md. 27 /		
B dayalı haklar	(a)	328,080,000	309,835,000
C İştirakler ^(*)	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
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	364,374,330	340,564,264
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	126,917,044	121,418,947
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	235,144,139	218,096,201
Diğer kaynaklar		2,313,147	1,049,116
D Toplam kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	364,374,330	340,564,264
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	22,071,628	10,999,447
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,	Seri:VI, No:11, Md. 27 /		
B1 gayrimenkule dayalı haklar	(c)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	-	-
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan	Seri:VI, No:11, Md. 25 /		
K ipotekli arsaların ipotek bedelleri	(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
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan	Seri:VI, No:11, Md. 25			
1 ipotekli arsaların ipotek bedelleri	/ (n)	%0	%0	%10
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule	Seri:VI, No:11, Md. 27			
2 dayalı haklar	/ (a),(b)	%90	%91	%50
	Seri:VI, No:11, Md. 27			
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	/ (b)	%6	%4	%50
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,	Seri:VI, No:11, Md. 27			
gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	/ (c)	%0	%0	%49
	Seri:VI, No:11, Md. 27			
5 Atıl tutulan arsa / araziler	/ (d)	%0	%0	%20
	Seri:VI, No:11, Md. 32			
6 İşletmeci şirkete iştirak	/ A	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%55	%57	%500
	Seri:VI, No:11, Md. 27			
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	/ (b)	%6	%3	%10

RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.