

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 Tarihinde
Sona Eren Altı Aylık Ara
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

29 Temmuz 2015

*Bu rapor, 1 sayfa sınırlı denetim raporu
ve 51 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler
Sınırlı denetim raporu
Finansal durum tablosu (Bilanço)
Kar veya zarar tablosu
Diğer kapsamlı gelir tablosu
Özkaynaklar değişim tablosu
Nakit akış tablosu
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standart'ı 34 "*Ara Dönem Finansal Raporlama*" Standartı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

A member of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM

Sorumlu Ortak, Başdenetçi

29 Temmuz 2015

İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	2
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-15
Not 3 Bölümlere göre raporlama	16-18
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	19
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20-21
Not 6 Finansal borçlanmalar	22
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	23
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24-27
Not 9 Maddi duran varlıklar	28
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	29
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	29-32
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	33
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	34
Not 14 Özkaynaklar	35-36
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	37
Not 16 Genel yönetim giderleri	38
Not 17 Pazarlama giderleri	38
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	39
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	39
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	39
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	40
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	40-42
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	42-49
Not 24 Finansal araçlar	49
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	49
Ek Dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	50-51

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 HAZİRAN 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
DÖNEN VARLIKLAR		9,034,154	11,709,191
Nakit ve nakit benzerleri	4	5,020,005	7,600,591
Ticari alacaklar	7	1,061,705	1,129,284
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	<i>1,061,705</i>	<i>1,129,284</i>
Diğer dönen varlıklar	13	2,952,444	2,979,316
DURAN VARLIKLAR		367,327,795	355,083,024
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlar	5	78,504	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	361,746,936	348,665,000
Maddi duran varlıklar	9	51,958	14,016
Maddi olmayan duran varlıklar	10	27,312	14,504
Diğer duran varlıklar	13	5,423,085	6,389,504
TOPLAM VARLIKLAR		376,361,949	366,792,215
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		40,847,452	37,350,688
Kısa vadeli borçlanmalar	6	20,901,973	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	<i>20,901,973</i>	<i>-</i>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		18,961,685	35,740,537
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		<i>18,270,100</i>	<i>15,982,006</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		<i>691,585</i>	<i>19,758,531</i>
Ticari borçlar	7	493,441	990,357
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	<i>133,778</i>	<i>298,658</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	<i>359,663</i>	<i>691,699</i>
Kısa vadeli karşılıklar	12	142,462	195,249
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	<i>142,462</i>	<i>195,249</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	347,891	424,545
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		137,332,146	118,928,539
Uzun vadeli borçlanmalar	6	136,062,159	118,239,214
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	<i>122,348,622</i>	<i>118,239,214</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		<i>13,713,537</i>	<i>-</i>
Uzun vadeli karşılıklar	12	77,707	66,410
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	<i>77,707</i>	<i>66,410</i>
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	1,192,280	622,915
ÖZKAYNAKLAR		198,182,351	210,512,988
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(7,444)	(7,444)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		<i>(7,444)</i>	<i>(7,444)</i>
Geçmiş yıllar karları		59,774,622	58,231,479
Net dönem karı / (zararı)		(12,330,637)	1,543,143
TOPLAM KAYNAKLAR		376,361,949	366,792,215

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
Hasılat	15	8,450,180	3,947,961	9,215,168	4,552,125
Satışların maliyeti	15	(3,068,272)	(1,787,906)	(2,745,553)	(1,562,702)
Brüt kar		5,381,908	2,160,055	6,469,615	2,989,423
Genel yönetim giderleri	16	(1,577,639)	(460,868)	(1,481,647)	(585,059)
Pazarlama giderleri	17	(420,334)	(202,827)	(399,370)	(255,012)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	414,779	(71,457)	333,083	45,778
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(23,974)	(710)	(43,454)	(29,294)
Esas faaliyet karı		3,774,740	1,424,193	4,878,227	2,165,836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(674,384)	(415,734)	(75,325)	(32,994)
Finansman gelirleri	19	7,079	-	1,410,945	1,390,384
Finansman giderleri	19	(15,438,072)	(8,212,107)	(3,349,313)	1,111,491
Vergi öncesi kar / (zarar)		(12,330,637)	(7,203,648)	2,864,534	4,634,717
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri /(gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(12,330,637)	(7,203,648)	2,864,534	4,634,717
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0822)	(0.0480)	0.0191	0.0309

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2014
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(12,330,637)	(7,203,648)	2,864,534	4,634,717
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(12,330,637)	(7,203,648)	2,864,534	4,634,717

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş Sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	18,032	152,670	84,398,329	(26,166,850)	208,995,321
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	2,864,534	2,864,534
Transferler		-	-	-	-	(26,166,850)	26,166,850	-
30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	18,032	152,670	58,231,479	2,864,534	211,859,855
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	(7,444)	152,670	58,231,479	1,543,143	210,512,988
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(12,330,637)	(12,330,637)
Transferler		-	-	-	-	1,543,143	(1,543,143)	-
30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	150,000,000	593,140	(7,444)	152,670	59,774,622	(12,330,637)	198,182,351

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

<i>Dipnotlar</i>	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
<u>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</u>		
Dönem (zararı) / karı	(12,330,637)	2,864,534
<u>Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler</u>		
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19 (246,919)	(601,631)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 15,438,072	3,349,313
Gelir tahakkuklarındaki değişim	(5,999)	(13,282)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5 674,384	75,325
Amortisman giderleri	9 6,492	12,213
İtfa payı giderleri	10 9,132	1,534
<u>Karşılıklarla ilgili düzeltmeler</u>		
Gider tahakkuklarındaki değişim	13 36,960	(4,146)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16 472,133	408,759
Kullanılmamış izin karşılığı	16 27,213	12,676
Personel prim karşılıkları	12 80,000	80,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12 11,297	15,438
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	4,172,128	6,200,733
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki blokaj	(2,788,017)	-
Alınan faizler	275,360	625,075
Ticari alacaklardaki değişim	(404,554)	(493,720)
Diğer varlıklardaki değişim	1,056,093	991,242
Ticari borçlardaki değişim	(496,916)	(176,459)
Ödenen personel primi	(140,441)	(180,000)
Ödenen kıdem tazminatı	12 -	(23,846)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	(238,192)	(23,948)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit	1,435,461	6,919,077
<u>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>		
İştirak Alımı	(250,000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	(10,279,623)	(7,721,758)
Maddi duran varlık alımları	9 (44,434)	(9,391)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10 (21,940)	(9,266)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(10,595,997)	(7,740,415)
<u>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Alınan Banka kredileri	13,429,200	-
Ödenen banka kredileri	(8,366,675)	(8,475,864)
Ödenen faizler	(1,356,844)	(2,164,162)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	3,705,681	(10,640,026)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi	114,693	130,050
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış	(5,340,162)	(11,331,314)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4 7,571,485	28,739,646
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4 2,231,323	17,408,332

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 3 Şubat 2006 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No: 1 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2014: 12 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'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 Türk Lirası'ndan ("TL") 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 belirtilmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımı, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100,000,000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 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 A.Ş.'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (eski adıyla "Palmira Turizm Ticaret A.Ş.") tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır.

Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 28 Temmuz 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 No'lu Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların SPK II, 14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2'nci maddesine uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2.4. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2015 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

30 Haziran 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2015 itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve bankalardan alınan faiz gelirlerini 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.

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 muhasebeleştirilmektedir.

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.

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

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

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

Amortisman

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

Demirbaşlar	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki 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 - 3 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 ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ünvanlarıyla 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 öz kaynağında 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.

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları, kar veya zarar 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:

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

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.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

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

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari 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 olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilmektedir. Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

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 A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.8. 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 kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.9. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 21).

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı ("Bedelsiz hisseler") yapabilirler. Pay 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 A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

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 kurumlara vergisinden istisna tutulmuştur.

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 sınırlara 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16. Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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, TMS 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

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 (2011) Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011) 'in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, anında özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

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

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

2.5.18. Nakit akış tablosu

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

2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler, SPK'nın: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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
30 Haziran 2015						
Kira geliri	3,509,041	1,840,893	1,755,554	9,906	-	7,115,394
Pendorya Alışveriş Merkezi ("Pendorya AVM") genel gider yansıtma gelirleri	1,094,946	-	-	-	-	1,094,946
Toplam gayrimenkul gelirleri	4,603,987	1,840,893	1,755,554	9,906	-	8,210,340
Satışların maliyeti	(2,832,321)	(106,768)	(101,819)	(27,364)	-	(3,068,272)
Brüt kar	1,771,666	1,734,125	1,653,735	(17,458)	-	5,142,068
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(674,384)	(674,384)
Yatırım harcamaları	348,616	1,740	-	-	17,054,223	17,404,579

(*) 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 A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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
30 Haziran 2014						
Kira geliri	4,033,094	1,368,040	1,977,839	12,336	-	7,391,309
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtmaya gelirleri	1,247,583	-	-	-	-	1,247,583
Toplam gayrimenkul gelirleri	5,280,677	1,368,040	1,977,839	12,336	-	8,638,892
Satışların maliyeti	2,685,296	13,617	19,686	26,954	-	2,745,553
Brüt kar	2,595,381	1,354,423	1,958,153	(14,618)	-	5,893,339
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(75,325)	(75,325)
Yatırım harcamaları	423,844	-	2,800	-	9,549,524	9,976,168

(*) 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 A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar**

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Hasılat				
Bölüm gelirleri	8,210,340	3,856,557	8,638,892	4,373,136
Dağıtılamayan gelirler	239,840	91,404	576,276	178,989
Toplam hasılat	8,450,180	3,947,961	9,215,168	4,552,125
Satışların maliyeti				
Bölgümlere ait satışların maliyeti	3,068,272	1,787,906	2,745,553	1,562,702
Toplam satışların maliyeti	3,068,272	1,787,906	2,745,553	1,562,702
			30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Varlıklar				
Bölüm varlıkları			361,746,936	348,665,000
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar			14,615,013	18,127,215
Toplam varlıklar			376,361,949	366,792,215
Yükümlölükler				
Bölüm yükümlölükleri			175,925,817	153,979,751
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler			2,253,781	2,299,476
Toplam yükümlölükler			178,179,598	156,279,227

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Bankalar-Vadesiz	-	100
Bankalar-Vadeli	2,231,988	7,600,491
Ters repo işlemlerinden alacaklar	2,788,017	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	5,020,005	7,600,591
Bloke tutar ^(*)	(2,788,017)	-
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(665)	(29,106)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	2,231,323	7,571,485

(*) 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla blokeli paralar 2,788,017 TL tutarında olup, tutarın tamamı, ters repo işleminden oluşmaktadır.

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2015	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	2,231,988	10.00	1 Temmuz 2015
	2,231,988		
31 Aralık 2014	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	2,523,284	10.00	2 Ocak 2015
Avro	2,407,714	2.00	2 Ocak 2015
TL	1,668,548	8.75	1 Ocak 2015
TL	1,000,945	5.75	2 Ocak 2015
	7,600,491		

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in ters repo işlemlerinden alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in ters repo işlemlerinden alacakları bulunmamaktadır.):

30 Haziran 2015	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	2,788,017	0.70	1 Temmuz 2015
	2,788,017		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik Oranı (%)	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	(904,372)	(401,484)
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(**)	50	78,504	-

^(*) 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 A.Ş. 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 A.Ş.'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 yükümlülükler toplamı olan 1,808,744 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerle karşı, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 904,372 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2014: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın net yükümlülükler toplamı olan 802,968 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerle karşı, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 401,484 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır).

^(**) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerinde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL'den ibarettir. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,000,000 TL'nin, 250,000 TL'sini nakden ödemiştir.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin net varlıklar toplamı olan 157,009 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 78,504 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Toplam varlıklar	66,685,982	47,548,296
Toplam yükümlülükler	(68,494,726)	(48,351,264)
Net varlıklar / (yükümlülükler)	(1,808,744)	(802,968)

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014
Satış gelirleri	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(1,005,776)	(339,956)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015
Toplam varlıklar	432,443
Toplam yükümlülükler	(275,434)
Net varlıklar	157,009
	1 Ocak -
	30 Haziran 2015
Satış gelirleri	-
Satışların maliyeti	-
Net dönem zararı	(342,991)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	20,901,973	--
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	18,961,685	35,740,537
Toplam	39,863,658	35,740,537
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	136,062,159	118,239,214
Toplam	136,062,159	118,239,214
Toplam finansal borçlanmalar	175,925,817	153,979,751

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2015

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3.75	24,989,199	10,034,262	64,488,525
ABD Doları	Libor + 3.75	13,358,952	4,797,868	31,088,284
Avro	Eurolibor + 3.75	1,277,737	1,097,494	2,712,974
ABD Doları	Libor + 5.5	9,827,389	2,340,476	24,058,839
Avro	4.5	7,008,910	20,901,973	-
Avro	3.20	4,830,367	691,585	13,713,537
			39,863,658	136,062,159

31 Aralık 2014

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3.75	24,199,336	8,319,393	59,939,674
ABD Doları	Libor + 3.75	16,517,277	4,700,162	33,601,751
Avro	Eurolibor + 3.75	1,460,547	1,040,500	3,079,264
ABD Doları	Libor + 5.5	10,151,570	1,921,951	21,618,525
Avro	4.5	7,004,832	19,758,531	-
			35,740,537	118,239,214

Banka kredilerine ilişkin verilen ipoteklerin detayı 11 nolu dipnotta açıklanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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**

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Diğer ticari alacaklar ^(*)	1,061,705	1,129,284
Şüpheli ticari alacaklar	1,608,023	1,498,300
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,608,023)	(1,498,300)
Toplam	1,061,705	1,129,284

(*) 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2015 ve 30 Haziran 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014
Dönem başı	1,498,300	1,121,161
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	472,133	408,759
Dönem içinde yapılan tahsilat	(362,410)	(301,078)
Aktiften silinen alacaklar	-	(25,074)
Dönem sonu	1,608,023	1,203,768

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Diğer ticari borçlar ^(*)	359,663	691,699
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	133,778	298,658
Toplam	493,441	990,357

(*) 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, diğer ticari borçların 61,000 TL'si müteahhit firmalara borçlardan (31 Aralık 2014: 390,587 TL), 17,882 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2014: 60,441 TL), 20,663 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2014: 59,776 TL), 65,991 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2014: 123,201 TL) ve 194,127 TL'si diğer borçlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 57,694 TL).

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	308,785,356	308,435,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	52,961,580	40,230,000
Toplam	361,746,936	348,665,000

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2015	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artışı/(azalış)	30 Haziran 2015
Tahir Han	15,460,000	-	-	-	15,460,000
Fındıklı Bina 1	63,575,000	1,740	-	-	63,576,740
Fındıklı Bina 2	61,000,000	-	-	-	61,000,000
Pendorya AVM ^(*)	168,400,000	348,616	-	-	168,748,616
Adana Otel Projesi ^(**)	40,230,000	17,054,223	(4,322,643)	-	52,961,580
	348,665,000	17,404,579	(4,322,643)	-	361,746,936

31 Aralık 2014	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artışı/(azalış)	31 Aralık 2014
Tahir Han	14,320,000	-	-	1,140,000	15,460,000
Fındıklı Bina 1	58,000,000	2,800	-	5,572,200	63,575,000
Fındıklı Bina 2	55,165,000	2,250	-	5,832,750	61,000,000
Pendorya AVM ^(*)	179,200,000	685,908	-	(11,485,908)	168,400,000
Adana Otel Projesi ^(**)	28,775,000	23,346,176	(10,346,060)	(1,545,116)	40,230,000
	335,460,000	24,037,134	(10,346,060)	(486,074)	348,665,000

(*) 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 değerleme raporuna göre 10,728,750 TL gerçeğe uygun bedelli 1/20 payı, 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak mülkiyeti Şirket’e intikal etmiştir.

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

Adana Otel Projesi için Türkiye İş Bankası AŞ’den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin ve yine aynı proje için 2012 yılında İş Bankası AŞ’den kullanılan 10,475,000 ABD Doları tutarındaki yatırım kredisinin 1 Ocak – 30 Haziran 2015 tarihleri arasında aktifleştirilen faiz 921,622 TL’dir (30 Haziran 2014: 852,892 TL). Söz konusu projede aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde 2,483,879 TL’dir (30 Haziran 2014: 1,803,152TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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 2014 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 15,460,000 TL'dir. Gelir indirgeme yönteminde kullanılan projeksiyonda, elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2014 yılından 2024 yılına kadar %11 oranında iskonto oranı uygulanmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 9,906 TL (30 Haziran 2014: 12,336 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 1,686,825 TL'dir.

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 2014 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 63,575,000 TL'dir. Gelir indirgeme yönteminde kullanılan projeksiyonda, elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2014 yılından 2024 yılına kadar %11 oranında iskonto oranı uygulanmıştır.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 1,840,893 TL (30 Haziran 2014: 1,368,040 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 14,793,000 TL'dir.

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 2014 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 61,000,000 TL'dir. Gelir indirgeme yönteminde kullanılan projeksiyonda, elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2014 yılından 2024 yılına kadar %11 oranında iskonto oranı uygulanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 2 (devamı)

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 1,755,554 TL (30 Haziran 2014: 1,977,839 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 20,903,700 TL'dir.

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 2014 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 168,400,000 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 2015 yılından 2024 yılına kadar %6.5 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonda %3 oranında yıllık kira artış oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2015 için %90, 2016 için %92,5, 2017-2021 yılları için %95 ve sonrası için %98 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 (Not 11).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %87'si (31 Aralık 2014: %92) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 3,509,041 TL (30 Haziran 2014: 4,033,094 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 88,343,514 TL'dir.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Adana Otel Projesi (devamı)**

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, 31 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Adana Otel Projesinin ve arsasının değerini emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerine göre belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 40,230,000 TL'dir. Gelir indirgeme yönteminde kullanılan projeksiyonda, elde edilen nakit akışları ABD Doları üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2015 yılından 2024 yılına kadar %6 oranında iskonto oranı uygulanmıştır. Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan krediler nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11). 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Adana Otel Projesi üzerindeki sigorta tutarı (27,000,000 ABD Doları) 72,530,100 TL'dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	13,758,000	13,146,074
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	35,032,529	35,838,347
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	10,128,308	10,963,769
Toplam	58,918,837	59,948,190

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 3 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 3'ün mutabakatı verilmiştir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
1 Ocak bakiyesi	348,665,000	335,460,000
Girişler	17,404,579	24,037,134
Çıkışlar	(4,322,643)	(10,346,060)
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen		
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	-	(486,074)
Toplam	361,746,936	348,665,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2015
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	151,833	44,434	(1,143)	195,124
Taşıtlar	32,402	-	-	32,402
	184,235	44,434	(1,143)	227,526
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	138,778	5,529	(1,143)	143,164
Taşıtlar	31,441	963	-	32,404
	170,219	6,492	(1,143)	175,568
	14,016			51,958
	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2014
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	32,402	-	-	32,402
Taşıtlar	139,632	9,391	-	149,023
	172,034	9,391	-	181,425
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	31,120	321	-	31,441
Taşıtlar	123,252	11,892	-	135,144
	154,372	12,213	-	166,585
	17,662			14,840

30 Haziran 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2015
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	53,519	21,940	-	75,459
	53,519	21,940	-	75,459
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	39,015	9,132	-	48,147
	39,015	9,132	-	48,147
	14,504			27,312
	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2014
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	41,953	9,266	-	51,219
	41,953	9,266	-	51,219
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	35,964	1,534	-	37,498
	35,964	1,534	-	37,498
	5,989			13,721

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

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. Söz konusu onama kararına ilişkin karar düzeltme dilekçesi Danıştay 6'ncı Dairesi tarafından 24 Nisan 2013 tarihinde reddolunmuştur ve bu dava ile ilgili hukuk yolu kapanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Davalar (devamı)

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 no'lu ve 14 Aralık 2009 tarih ve 104 no'lu yapı kullanma izin belgelerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle Pendik Belediyesi'ne karşı İstanbul 3'üncü 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 ("UİP") 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. Danıştay 6'ncı Dairesi 29 Mayıs 2013 tarihinde İstanbul 3'üncü İdare Mahkemesi'nin kararını onamıştır. Şirketin söz konusu onama kararına ilişkin karar düzeltme talebi Danıştay'ın 11 Aralık 2014 tarihli kararı ile reddedilerek yargı süreci tamamlanmıştır.

Taşınmazların imar fonksiyonları (arsa kullanım kararları) ve yapılaşma koşulları Nazım İmar Planı ile belirlenmektedir. Pendorya AVM'nin bulunduğu alanla ilgili, ilk olarak 25 Aralık 2010 onanlı, daha sonra da 31 Ağustos 2013 tasdik tarihli yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Söz konusu her iki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ("NİP") da taşınmazın fonksiyonu korunmuştur.

2010 onanlı NİP'e uygun olarak Pendik Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli UİP'in 7 Ekim 2011 tarihinde Pendik Belediye Meclisi'nde onaylanmış olmasına rağmen, 1/5000 ölçekli NİP'te yapılacak değişiklikler sebebiyle onay için İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ("İBB") gönderilmemiş ve yeni 1/5000'lik NİP çalışmalarına ağırlık verilmiştir. Yeni hazırlanan 1/5000 ölçekli NİP 12 Nisan 2013 tarihinde İBB Meclisinde onaylanmış, 31 Ağustos 2013 tarihinde de Başkanlık tarafından tasdik edilerek yürürlüğe girmiştir. Pendik Belediyesi'nin bu 1/5000'lik NİP'e uygun 1/1000 ölçekli UİP hazırlaması beklenirken, İBB tarafından yine ilgili taşınmazın fonksiyonunun aynen korunduğu yeni bir 1/5000 ölçekli NİP yapılmış ve 12 Aralık 2014 tarihinde İBB Meclisi'nce onaylanmış olup, askı süreci beklenmektedir. Diğer taraftan ilgili plana uygun olarak İlçe Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli UİP hazırlanmış, plan Pendik Belediye Meclisi'nin 5 Kasım 2014 tarih ve 166 no'lu kararı ile onaylanmış ve İBB'ye gönderilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli UİP İBB tarafından 11.02.2015 tarihinde onaylanmış olup planın dağıtımının yapılması ve askıya çıkarılması beklenmektedir. Buna 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 UİP'e 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 ve Pendorya AVM'nin işleyişine ilişkin herhangi bir sıkıntı yaşanması beklenmemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Davalar (devamı)**

Davacı taraf son olarak, Pendik 2'nci Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırımların kal'ı ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7,100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

Dava konusu taşınmaza ilişkin keşif incelemesi yapılmış ve bilirkişi raporu dava dosyasına sunulmuştur. Şirket'in, rapora itirazları ve beyanları verilmiştir. İBB Başkanlığı, davaya konu alanlarla ilgili kamulaştırma işlemi başlatıldığını beyan etmiştir. Bu sebeple dava Hakim tarafından "El Atmanın Önlenmesi" kapsamında çıkartılıp "Kamulaştırmasız El Atma" davasına dönüştürülmüştür.

Davacı tarafından da kabul edilen yeni davada Davacı İdareden tazminat talebinde bulunmuş ve tazminat tutarının belirlenmesi için, Tapu'dan ve Belediye'den iletilen emsal bilgileri yeterli bulunmadığından bilirkişi incelemesi yapılması uygun görülmüştür.

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan kararın Yargıtay'dan dönüşü beklenmektedir.

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Teminat mektupları	1,883,033	1,888,391
Teminat senetleri	399,278	343,346
Teminat çekleri	193,804	193,805
Toplam	2,476,115	2,425,542

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	340,960,350	301,090,600
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	340,960,350	301,090,600

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Verilen ipotekler	337,960,350	298,020,600
Teminat mektupları	3,000,000	3,070,000
Toplam	340,960,350	301,090,600

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,000,000 TL ve 3,070,000 TL olup, 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 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 A.Ş. ile sözleşmede belirtilen yükümlülüklerden müşterek ve müteselsil sorumludur. Şirket, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 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 A.Ş.'ye aittir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	80,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	62,462	35,249
	142,462	195,249
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	77,707	66,410
	77,707	66,410
Toplam	220,169	261,659

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. 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,541 TL ve 3,438 TL'dir.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Maaş artış oranı	%9.00	%9.00
İskonto oranı	%6.00	%6.00
Net iskonto oranı	%2.83	%2.83
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%93.12	%93.12

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
Dönem başı bakiyesi	66,410	68,451
Hizmet maliyeti	8,309	10,099
Faiz maliyeti	2,988	5,339
Dönem içi ödemeler	-	(23,846)
Dönem sonu bakiyesi	77,707	60,043

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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***

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	2,476,440	2,366,293
Gelecek aylara ait giderler	205,963	318,773
Gelir tahakkukları	117,499	111,500
Verilen sipariş avansları	86,037	4,547
Peşin ödenen vergi ve fonlar	42,178	156,526
Verilen iş avansları	3,547	17,627
Diğer	20,780	4,050
Toplam	2,952,444	2,979,316

Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	5,287,310	6,253,729
Verilen depozito ve teminatlar	135,775	135,775
Toplam	5,423,085	6,389,504

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)(*)	102,638	188,243
Gider tahakkukları	98,720	61,760
Ödenecek vergi ve fonlar	87,866	110,103
Diğer	58,667	64,439
Toplam	347,891	424,545

- (*) 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	287,908	221,431
Diğer karşılıklar(*)	904,372	401,484
Toplam	1,192,280	622,915

- (*) 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 1,808,744 TL (31 Aralık 2014: 802,968 TL) için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerden ötürü, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 904,372 TL (31 Aralık 2014: 401,484 TL) için karşılık ayrılmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Haziran 2015		31 Aralık 2014	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	C	1.33	2,000,000	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	C	0.30	450,000	0.30	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.27	400,000	0.27	400,000
Diğer ortaklar	C	-	-	-	-
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.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150,000,000 (31 Aralık 2014: 1 TL, 150,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2014: 200,000,000 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 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.

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 katılan 1,906,860 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri özkaynaklar altındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

14.4. Aktüeryal farklar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır.

7,444 TL tutarındaki aktüeryal kazanç, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Pendorya AVM kira gelirleri	3,509,041	1,563,713	4,033,094	2,138,480
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	1,840,893	920,447	1,368,040	684,020
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	1,755,554	877,821	1,977,839	989,012
Tahir Han kira gelirleri	9,906	4,651	12,336	6,363
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	1,094,946	489,924	1,247,583	555,261
Toplam gayrimenkul gelirleri	8,210,340	3,856,556	8,638,892	4,373,136
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	239,004	90,569	576,276	178,989
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	836	836	-	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	239,840	91,405	576,276	178,989
Toplam hasılat	8,450,180	3,947,961	9,215,168	4,552,125

Toplam hasılatın 3,597,283 TL (30 Haziran 2014: 3,345,879 TL) tutarı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Vergi ve harç giderleri	439,020	426,558	389,927	382,626
Bakım ve onarım giderleri	418,178	283,920	262,616	134,090
Güvenlik giderleri	408,927	207,932	351,968	181,222
Elektrik giderleri	336,974	141,592	303,646	120,419
Yönetim hizmet giderleri	320,662	171,465	302,388	157,129
Temizlik giderleri	271,011	137,874	259,516	132,128
İşletme hizmet giderleri	240,000	120,000	225,000	112,500
Sigorta giderleri	153,645	77,844	151,951	77,010
Malzeme gideri	100,114	76,647	44,452	33,893
Doğalgaz gideri	93,800	15,689	46,565	3,628
Yemek giderleri	79,264	40,618	68,437	36,952
Su giderleri	77,337	38,693	82,407	36,110
Danışmanlık giderleri	33,735	18,430	51,478	18,611
Ulaşım giderleri	23,576	11,788	61,048	30,264
Diğer giderler	72,029	18,856	144,154	106,120
Toplam	3,068,272	1,787,906	2,745,553	1,562,702

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Personel giderleri	849,368	415,668	806,921	361,901
Şüpheli alacak karşılık gideri	472,133	(86,230)	408,759	62,867
Müşavirlik giderleri	68,220	29,093	69,942	24,149
Ulaşım ve seyahat giderleri	37,335	19,663	36,793	17,513
Amortisman ve itfa payı giderleri	15,624	6,342	13,747	4,599
BIST kotta kalma ücreti	10,560	10,560	39,375	39,375
Danışmanlık giderleri	3,942	87	2,208	693
Diğer giderler	120,457	65,685	103,902	73,962
Toplam	1,577,639	460,868	1,481,647	585,059

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Maaşlar ve ücretler	512,801	278,142	507,178	239,197
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	139,650	73,500	128,100	66,150
SSK işveren payı	74,850	41,121	71,461	35,070
Prim karşılığı	60,441	20,441	80,000	40,000
İzin karşılığı gideri	27,213	(15,003)	12,676	(7,282)
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	11,297	5,648	(8,408)	(19,725)
Diğer	23,116	11,819	15,914	8,491
Toplam	849,368	415,668	806,921	361,901

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Reklam giderleri	420,334	202,827	399,370	255,012
Toplam	420,334	202,827	399,370	255,012

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Diğer gelirler	414,779	(71,457)	333,083	45,778
Toplam	414,779	(71,457)	333,083	45,778

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 362,410 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 52,369 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (30 Haziran 2014: 301,078 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 32,005 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Komisyon giderleri	23,345	674	23,117	9,131
Diğer	629	36	20,337	20,163
Toplam	23,974	710	43,454	29,294

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri, net	-	-	1,385,590	1,385,590
Diğer	7,079	-	25,355	4,794
Toplam	7,079	-	1,410,945	1,390,384

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri, net	12,264,064	6,675,708	-	(2,894,153)
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	3,174,008	1,536,399	3,349,313	1,782,662
Toplam	15,438,072	8,212,107	3,349,313	(1,111,491)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Net dönem karı / (zararı)	(12,330,637)	(7,203,648)	2,864,534	4,634,717
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Pay başına kazanç / (zarar)	(0.0822)	(0.0480)	0.0191	0.0309

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**22.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<i>Bankalar – vadeli</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	-	1,000,945
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	2,787,963	-
Toplam	2,787,963	1,000,945
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	205,963	357,240
Toplam	205,963	357,240
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	110,408,939	106,560,980
Türkiye İş Bankası AŞ	30,209,783	27,660,240
Toplam	140,618,722	134,221,220
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	133,778	298,658
Toplam	133,778	298,658

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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 – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
<i>Kira gelirleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	3,341,255	1,670,628	3,112,196	1,546,098
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	108,741	54,370	101,287	50,644
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	4,980	2,490	4,638	2,319
Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş.	4,618	2,353	4,161	2,173
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	136,853	68,426	123,597	123,597
Toplam	3,596,447	1,798,267	3,345,879	1,724,831
<i>Faiz gelirleri</i>				
Türkiye İş Bankası AŞ	1,189	671	3,111	1,063
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	836	836	-	-
Toplam	2,025	1,507	3,111	1,063
<i>Faiz giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,419,472	1,143,674	551,297	448,893
Toplam	2,419,472	1,143,674	551,297	448,893
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	312	156	269	127
Toplam	312	156	269	127
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>				
Türkiye İş Bankası AŞ	921,622	439,575	852,892	584,225
Toplam	921,622	439,575	852,892	584,225

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 412,546 TL'dir (30 Haziran 2014: 541,622 TL).

Diğer

Şirket'in ilişkili kuruluşlardan kullandığı krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. 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 A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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)**

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
30 Haziran 2015		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1,061,705	-	-	5,020,005	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2,476,115	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri		1,061,705	-	-	5,020,005	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,608,023	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,608,023)	-	-	-	-	-	-
	- 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 A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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)**

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
31 Aralık 2014		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1,129,284	-	-	7,600,591	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2,058,439	-	-	-	-	-	-
				-					
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	1,129,284	-	-	7,600,591	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,498,300	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,498,300)	-	-	-	-	-	-
	- 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 A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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.

30 Haziran 2015	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	175,925,817	201,243,653	1,877,960	41,564,387	103,830,320	53,970,986
Ticari borçlar	493,441	493,441	493,441	-	-	-
Toplam	176,419,258	201,737,094	2,371,401	41,564,387	103,830,320	53,970,986

31 Aralık 2014	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	153,979,751	179,755,878	9,106,353	30,739,473	80,619,755	59,290,298
Ticari borçlar	990,357	990,357	990,357	-	-	-
Toplam	154,970,108	180,746,235	10,096,710	30,739,473	80,619,755	59,290,298

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 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 A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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, 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2015	2.6863	2.9822
31 Aralık 2014	2.3189	2.8207

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2015			
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	2,788,017	-	934,886
Toplam varlıklar	2,788,017	-	934,886
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	39,863,658	2,657,315	10,973,547
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	136,062,159	20,529,026	27,132,666
Diğer yükümlülükler	224,869	-	75,404
Toplam yükümlülükler	176,150,686	23,186,341	38,181,617
Net yabancı para yükümlülük	(173,362,669)	(23,186,341)	(37,246,731)

	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2014			
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	2,407,714	-	853,587
Toplam varlıklar	2,407,714	-	853,587
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	35,740,537	2,855,713	10,323,120
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	118,239,214	23,813,134	22,341,595
Diğer yükümlülükler	195,630	-	69,355
Toplam yükümlülükler	154,175,381	26,668,847	32,734,070
Net yabancı para yükümlülük	(151,767,667)	(26,668,847)	(31,880,483)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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 kaybının/artışının 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer 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
30 Haziran 2015				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6,228,547)	6,228,547	(6,228,547)	6,228,547
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(6,228,547)	6,228,547	(6,228,547)	6,228,547
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(11,107,720)	11,107,720	(11,107,720)	11,107,720
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(11,107,720)	11,107,720	(11,107,720)	11,107,720
TOPLAM (3+6)	(17,336,267)	17,336,267	(17,336,267)	17,336,267
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2014				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6,184,239)	6,184,239	(6,184,239)	6,184,239
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(6,184,239)	6,184,239	(6,184,239)	6,184,239
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,992,528)	8,992,528	(8,992,528)	8,992,528
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(8,992,528)	8,992,528	(8,992,528)	8,992,528
TOPLAM (3+6)	(15,176,767)	15,176,767	(15,176,767)	15,176,767

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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.

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	5,020,005	7,600,491
Finansal yükümlülükler	35,307,095	19,758,531

Değişken faizli finansal araçlar

Finansal yükümlülükler	140,618,722	134,221,220
------------------------	-------------	-------------

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat	TL %10.00	TL %8.63
Vadeli mevduat	Avro %0.70	Avro %2.00
Banka kredileri	ABD Doları %5.95	ABD Doları %4.78
Banka kredileri	Avro %3.84	Avro %4.04

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan altı aylık etkisidir.

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

Bu analiz, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
30 Haziran 2015				
Değişken faizli finansal borçlar	(629,852)	630,033	(629,852)	630,033

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
30 Haziran 2014				
Değişken faizli finansal borçlar	(612,183)	612,361	(612,183)	612,361

^(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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 metotlar 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. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Pendorya AVM ile ilgili olarak İBB tarafından yine taşınmazın fonksiyonunun aynen korunduğu yeni bir 1/5000 ölçekli NİP yapılmış ve 12 Aralık 2014 tarihinde İBB Meclisi'nce onaylanmıştı. İlgili 1/5000 ölçekli NİP, 10.07.2015 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Diğer taraftan ilgili plana uygun olarak İlçe Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli UİP hazırlanmış, plan Pendik Belediye Meclisi'nin 5 Kasım 2014 tarih ve 166 no'lu kararı ile onaylanmış ve İBB'ye gönderilmiş ve İBB tarafından 11.02.2015 tarihinde onaylanmıştı. İlgili 1/1000 ölçekli UİP'in dağıtımı yapılmış ve 10.07.2015 tarihinde İlçe Belediyesi'nce askıya çıkarılmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2015 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın III, No: 48.1 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	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,020,005	7,600,591
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	361,746,936	348,665,000
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	260,000	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		9,516,504	10,526,624
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	376,543,445	366,792,215
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	175,925,817	153,979,751
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	199,258,219	210,512,988
Diğer kaynaklar		1,359,409	2,299,476
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	376,543,445	366,792,215
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,020,005	7,600,591
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,000,000	3,070,000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-

^(*) SPK III No: 48.1, Madde 33 gereği Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi iştirak kapsamında değerlendirilmediği için portföy sınırlamalarına konu edilmemiş olup, tabloda yer alan finansal veriler özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Adi Ortaklık ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin değerlerini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2015 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT.PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	%96	%95	Asgari %50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	%1	%2	Azami %50
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	%90	%75	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	%1	%2	Azami %10