

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

26 Ocak 2016

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 51 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Ocak 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

26 Ocak 2016

İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI	
GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5-7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-17
Not 3 Bölümlere göre raporlama	18-20
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	21
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	22-23
Not 6 Finansal borçlanmalar	24
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	25
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	26-29
Not 9 Maddi duran varlıklar	30
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	31
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	31-32
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	40
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 A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
DÖNEN VARLIKLAR		8,458,255	11,709,191
Nakit ve nakit benzerleri	4	4,364,678	7,600,591
Ticari alacaklar	7	924,661	1,129,284
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	924,661	1,129,284
Diğer dönen varlıklar	13	3,168,916	2,979,316
DURAN VARLIKLAR		413,227,240	355,083,024
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	5	297,813	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	403,652,500	348,665,000
Maddi duran varlıklar	9	104,622	14,016
Maddi olmayan duran varlıklar	10	21,202	14,504
Diğer duran varlıklar	13	9,151,103	6,389,504
TOPLAM VARLIKLAR		421,685,495	366,792,215
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		172,137,219	37,350,688
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	164,484,300	-
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		112,012,813	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	52,471,487	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	3,919,252	35,740,537
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6,22	3,919,252	15,982,006
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	-	19,758,531
Ticari borçlar	7	892,197	990,357
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	299,838	298,658
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	592,359	691,699
Kısa vadeli karşılıklar	12	2,478,367	195,249
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	194,685	195,249
<i>Diğer borç karşılıkları</i>	11	2,283,682	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	363,103	424,545
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		30,000,980	118,928,539
Uzun vadeli borçlanmalar	6	27,287,417	118,239,214
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6,22	27,287,417	118,239,214
Uzun vadeli karşılıklar	12	84,140	66,410
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	84,140	66,410
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	5,13	2,629,423	622,915
ÖZKAYNAKLAR		219,547,296	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	(9,517)	(7,444)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(9,517)	(7,444)
Geçmiş yıllar karları		59,774,622	58,231,479
Net dönem karı / (zararı)		9,036,381	1,543,143
TOPLAM KAYNAKLAR		421,685,495	366,792,215

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Hasılat	15	16,589,936	16,634,093
Satışların maliyeti	15	(6,106,939)	(5,793,326)
Brüt kar		10,482,997	10,840,767
Genel yönetim giderleri	16	(2,915,101)	(2,790,680)
Pazarlama giderleri	17	(815,496)	(689,836)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	52,468,503	12,991,763
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(12,731,136)	(13,085,295)
Esas faaliyet karı		46,489,767	7,266,719
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(3,352,141)	(306,831)
Finansman gelirleri	19	33,433	312,336
Finansman giderleri	19	(34,134,678)	(5,729,081)
Vergi öncesi kar / (zarar)		9,036,381	1,543,143
Vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		9,036,381	1,543,143
Pay başına kazanç	21	0.0602	0.0103
DÖNEM (ZARARI) / KARI		9,036,381	1,543,143
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		(2,073)	(25,476)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2,073)	(25,476)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		9,034,308	1,517,667

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayaca k 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		-	-	(25,476)	-	-	1,543,143	1,517,667
Transferler		-	-	-	-	(26,166,850)	26,166,850	-
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	(7,444)	152,670	58,231,479	1,543,143	210,512,988
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		-	-	(2,073)	-	-	9,036,381	9,034,308
Transferler		-	-	-	-	1,543,143	(1,543,143)	-
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	150,000,000	593,140	(9,517)	152,670	59,774,622	9,036,381	219,547,296

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
<i>Dipnotlar</i>		1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		9,036,381	1,543,143
Dönem karı ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışları	8,18	(38,980,298)	486,074
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19	(482,753)	(1,386,737)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	34,134,678	5,729,081
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13	(92,650)	(64,250)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	3,352,141	306,831
Amortisman giderleri	9	16,745	15,847
İtfa payı giderleri	10	15,242	3,051
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler			
Gider tahakkuklarındaki değişim	13	35,907	(2,676)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	670,573	725,667
Kullanılmamış izin karşılığı	16	(564)	(13,719)
Personel prim karşılıkları	16	160,000	160,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12	27,948	22,840
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		7,893,350	7,525,152
Alınan faizler		510,974	1,411,786
Ticari alacaklardaki değişim		(465,950)	(954,627)
Diğer varlıklardaki değişim		(1,624,342)	1,733,297
Ticari borçlardaki değişim		(98,160)	274,018
Ödenen personel primi		(140,441)	(129,500)
Ödenen kıdem tazminatı		(12,291)	(50,357)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(1,460,700)	114,480
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		4,602,440	9,924,249
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
İştirak Alımı	5	(1,750,000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları		(12,152,500)	(12,231,577)
Maddi duran varlık alımları	9	(107,351)	(12,201)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	(21,940)	(11,566)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(14,031,791)	(12,255,344)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Alınan Banka kredileri		49,555,980	-
Ödenen banka kredileri		(38,267,987)	(12,890,615)
Ödenen faizler		(5,284,315)	(5,919,089)
Finansman faaliyetlerinde kaynaklanan net nakit		6,003,678	(18,809,704)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		217,981	(27,362)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış		(3,207,692)	(21,168,161)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	7,571,485	28,739,646
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	4,363,793	7,571,485

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 12 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.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret 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'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 26 Ocak 2016 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.

2014 yılı finansal tablolarında yapılan düzeltmeler

Şirket'in 31 Aralık 2014 itibarıyla, finansal tablolarında "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" içerisinde sınıflanan 12,544,950 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" kalemine sınıflandırılmıştır.

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.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 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. 31 Aralık 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.

2.4.2 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

TFRS 9 Finansal Araçlar

Temmuz 2014'de yayımlanan TFRS 9 standardı TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki rehberin yerini almaktadır. TFRS 9, finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zararı modeli ile yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ve finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili güncellenmiş rehber içermektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni TFRS 9 standardına taşınmaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.4.2 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Bu yeni standard, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri'nde yer alan rehberliklerin yerine geçerek; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getirmektedir. Bu yeni standard, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve dönem boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, işletmenin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uygulanılabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi (TMS 16 ve TMS 38'daki değişiklikler)

TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardında ve TMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" standardında yapılan değişiklikler, bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılatı esas alan amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına dair açıklık getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi (TFRS 11'deki değişiklikler)

Bu standarddaki değişikliklerle, TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardının bu Standart'ta tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler, işletme birleşmesi muhasebeleştirilmesinin bu kapsamda bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklikler)

Bu değişiklikler yürürlükteki konsolidasyon ve özkaynak muhasebesi uygulamalarının arasındaki çelişkiyi ele almaktadır. Değişiklikler, transfer edilen varlıkların TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardındaki "iş" tanımına uyması haline bütün kazancın muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi (TMS 27'de değişiklikler)

Bu değişiklikler, sadece iştirak ve iş ortaklıkları için değil bağlı ortaklıklar için de özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.4.2 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

Açıklama insiyatifi (TMS 1'de değişiklikler)

Bu dar kapsamlı değişiklik, TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardını önemli ölçüde değiştirmek yerine, TMS 1'de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmaktadır. Değişiklikler çoğu durumda TMS 1'deki ifadelerin aşırı kuralcı yorumlamalarına yanıt vermektedir. Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: Önemlilik seviyesi, dipnotların sıralaması, alt toplamlar, muhasebe standartları ve açılımlar. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırım işletmeleri: Konsolidasyon muafiyetinin uygulanması (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler)

Bu değişiklikten önce, yatırım ile alakalı servis sağlayan bağlı ortaklıkların nasıl muhasebeleştirileceği açık değildi. Değişikliğin sonucunda, ara seviyedeki yatırım işletmelerin konsolide edilmesine izin verilmemektedir. Buna bağlı olarak bir yatırım işletmesinin iç yapısı ara seviyedeki işletmeleri kullanırsa, finansal tablolar yatırım performansı hakkında daha az ayrıntılı bilgi sağlayacaktır – örneğin temel alınan yatırım portföyünü oluşturan yatırımların gerçeğe uygun değerleri ve yatırımlardan elde edilen nakit akışları hakkında daha az ayrıntının açıklanması. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler – 2012-2014 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler"

Değişiklik, işletmelerin varlıkların (veya varlık gruplarının) elden çıkarılması yöntemini değiştirdikleri ve bu varlıkların dağıtım amaçlı elde tutulan varlık kriterine artık uymadığı durumlarda TFRS 5 gerekliliklerini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"

TFRS 7, işletmenin devredilen finansal varlıklarla ilgisinin devam ettiği ve bu varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakıldığı durumlardaki hizmet anlaşmalarının bu standardın gerekli kıldığı açıklamaların kapsamına girdiği durumları açıklığa kavuşturmak amacıyla değiştirilmiştir. TFRS 7 aynı zamanda "Açıklamalar: Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi" (TFRS 7'de değişiklikler) tarafından getirilen ek açıklama gerekliliklerini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"

TMS 19 iskonto oranının belirlenmesinde kullanılan yüksek kaliteli özel sektör tahvillerinin veya devlet tahvillerinin, faydaların ödeneceği para birimi ile aynı olması konusuna açıklık getirecek şekilde değiştirilmiştir.

TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"

TMS 34 bazı açıklamaların ara dönem finansal tablolara ait dipnotlara dahil edilmemesi durumunda, bu açıklamaların "ara dönem raporlamanın başka bölümlerinde" sunulabileceği konusuna açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Örneğin, ara dönem finansal raporlara gönderme yaparak finansal raporlamanın başka bölümlerinde (yönetim yorumları veya risk raporları) bu bilgiler açıklanabilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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 kirala ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (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 muhasebeleştirir.

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	2-10 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.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.4. 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.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

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.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.8. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde 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.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile 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 kurumlardan 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16. Vergilendirme (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, ters repo işlemlerinden alacaklar, 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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Divan Oteli (*)	Toplam
31 Aralık 2015						
Kira geliri	6,734,479	3,688,833	3,511,171	19,282	-	13,953,765
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	2,186,851	-	-	-	-	2,186,851
Toplam gayrimenkul gelirleri	8,921,330	3,688,833	3,511,171	19,282	-	16,140,616
Satışların maliyeti	(5,647,681)	(203,301)	(193,509)	(62,448)	-	(6,106,939)
Brüt kar	3,273,649	3,485,532	3,317,662	(43,166)	-	10,033,677
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	(12,705,572)	18,353,260	19,430,000	4,445,000	9,457,610	38,980,298
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(12,705,572)	18,353,260	19,430,000	4,445,000	9,457,610	38,980,298
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(3,352,141)	(3,352,141)
Yatırım harcamaları	1,280,572	1,740	-	-	16,009,043	22,959,246

(*) 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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Otel Projesi (*)	Toplam
31 Aralık 2014						
Kira geliri	6,741,217	2,745,711	3,956,049	25,402	-	13,468,379
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	2,198,896	-	-	-	-	2,198,896
Toplam gayrimenkul gelirleri	8,940,113	2,745,711	3,956,049	25,402	-	15,667,275
Satışların maliyeti	(5,350,987)	(158,322)	(228,112)	(55,905)	-	(5,793,326)
Brüt kar	3,589,126	2,587,389	3,727,937	(30,503)	-	9,873,949
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	(11,485,908)	5,572,200	5,832,750	1,140,000	(1,545,116)	(486,074)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(11,485,908)	5,572,200	5,832,750	1,140,000	(1,545,116)	(486,074)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(306,831)	(306,831)
Yatırım harcamaları	685,908	2,800	2,250	-	23,346,176	24,037,134

(*) 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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Hasılat		
Bölüm gelirleri	16,140,616	15,667,275
Dağıtılamayan gelirler	449,320	966,818
Toplam hasılat	16,589,936	16,634,093
Satışların maliyeti		
Bölmelere ait satışların maliyeti	6,106,939	5,793,326
Toplam satışların maliyeti	6,106,939	5,793,326
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	403,652,500	348,665,000
Bölmelerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	18,032,994	18,127,215
Toplam varlıklar	421,685,494	366,792,215
Yükümlülükler		
Bölüm yükümlülükleri	195,690,971	153,979,751
Bölmelerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler	6,447,227	2,299,476
Toplam yükümlülükler	202,138,198	156,279,227

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar-Vadeli	2,919,060	7,600,491
Ters repo işlemlerinden alacaklar	1,445,618	-
Bankalar-Vadesiz	-	100
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4,364,678	7,600,591
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(885)	(29,106)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4,363,793	7,571,485

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

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	80,537	1.15	29 Ocak 2016
TL	2,838,523	11.00	4 Ocak 2016
	2,919,060		

31 Aralık 2014	Tutar (TL)	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		

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

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	1,445,618	0.70	29 Ocak 2016
	1,445,618		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	(2,301,438)	(401,484)
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(**)	50	297,813	-

^(*) Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 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 değerde 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 özkaynak açığı olan 4,602,876 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 2,301,438 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2014: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 802,968 TL için 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 değerde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL'den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut ödenmiş 2,000,000 TL'lik sermayesi nakit olarak 3,500,000 TL'ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,750,000 TL bedeli nakden ödemiştir.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak açığı olan 595,627 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 297,813 TL'si "Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam varlıklar	16,010,971	47,548,296
Toplam yükümlülükler	(20,613,847)	(48,351,264)
Net varlıklar / (özkaynak açığı)	(4,602,876)	(802,968)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Satış gelirleri	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(3,799,907)	(802,968)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015
Toplam varlıklar	2,470,412
Toplam yükümlülükler	(1,874,785)
Net varlıklar	595,627

	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satış gelirleri	-
Satışların maliyeti	-
Net dönem zararı	(2,904,373)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	164,484,300	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	3,919,252	35,740,537
Toplam	168,403,552	35,740,537
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	27,287,417	118,239,214
Toplam	27,287,417	118,239,214
Toplam finansal borçlanmalar	195,690,969	153,979,751

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

31 Aralık 2015

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3.75	23,873,512	75,860,473	-
ABD Doları	Libor + 3.75	12,433,739	36,152,340	-
Avro	Euribor + 3.75	1,095,173	1,167,434	2,312,587
ABD Doları	Libor + 5.5	9,535,923	2,751,818	24,974,830
Avro	4.5	7,004,960	22,258,962	-
Avro	3.2	4,830,256	15,348,621	-
Avro	3.2	4,677,714	14,863,904	-
			168,403,552	27,287,417

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	Euribor + 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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**Ticari alacaklar****Kısa vadeli ticari alacaklar**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer ticari alacaklar ^(*)	924,661	1,129,284
Şüpheli ticari alacaklar	1,574,133	1,498,300
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,574,133)	(1,498,300)
Toplam	924,661	1,129,284

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Dönem başı	1,498,300	1,121,161
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	670,573	725,667
Dönem içinde yapılan tahsilat	(594,740)	(306,828)
Aktiften silinen alacaklar	-	(41,700)
Dönem sonu	1,574,133	1,498,300

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer ticari borçlar ^(*)	592,359	691,699
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	299,838	298,658
Toplam	892,197	990,357

^(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, diğer ticari borçların içerisinde müteahhit firmalara borç bulunmamakta olup (31 Aralık 2014: 390,587 TL), diğer ticari borçların 29,484 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2014: 60,441 TL), 76,042 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2014: 59,776 TL), 70,376 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2014: 123,201 TL), 99,828 TL'si bakım ve onarım hizmetlerine ilişkin borçlardan, 47,512 TL'si temizlik hizmetine ilişkin borçlardan ve 269,118 TL'si diğer borçlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 57,694 TL).

Uzun vadeli ticari borçlar

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	403,652,500	308,435,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	40,230,000
Toplam	403,652,500	348,665,000

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

31 Aralık 2015	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2015
Tahir Han	15,460,000	-	-	4,445,000	19,905,000
Fındıklı Bina 1	63,575,000	1,740	-	18,353,260	81,930,000
Fındıklı Bina 2	61,000,000	-	-	19,430,000	80,430,000
Pendorya AVM ^(*)	168,400,000	1,280,572	-	(12,705,572)	156,975,000
Adana Divan Oteli ^(**)	40,230,000	14,726,731	(1,841)	9,457,610	64,412,500
	348,665,000	16,009,043	(1,841)	38,980,298	403,652,500

31 Aralık 2014	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(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 A.Ş.’den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin ve yine aynı proje için 2012 yılında İş Bankası A.Ş.’den kullanılan 10,475,000 ABD Doları tutarındaki yatırım kredisinin 1 Ocak – 1 Eylül 2015 tarihleri arasında aktifleştirilen faiz 1,302,864 TL’dir (31 Aralık 2014: 1,641,199 TL). Söz konusu projede aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde 2,553,680 TL’dir (31 Aralık 2014: 1,568,471 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

Tahir Han, Beyoğlu, Kemankeş Sokak, Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 parselde kayıtlıdır. Parsel 606.62 metrekare alana sahiptir. Yapı alanı, yerinde alınan ölçüye bağlı olarak 3,198 metrekare olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 19,905,000 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda 19,282 TL (31 Aralık 2014: 25,402 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 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 gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 81,930,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda 3,688,833 TL (31 Aralık 2014: 2,745,711 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 15,905,000 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 gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 80,430,000 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda 3,511,171 TL (31 Aralık 2014: 3,956,049 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 22,285,000 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 olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan gelir indirgeme yöntemi kullanılması ile belirlendiği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan pazar değeri 156,975,000 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 2016 yılından 2025 yılına kadar %6.5 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonda %5 oranında yıllık kira artış oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2016-2020 yılları için %95, 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 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %89'u (31 Aralık 2014: %92) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda 6,734,479 TL (31 Aralık 2014: 6,741,217 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 99,904,730 TL'dir.

Adana Divan Otel

Adana Divan Otel, Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Arsası 3,608 metrekarelik alana sahiptir. Mülkiyet yapısı Şirket (%50) ve Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş. (%50) şeklindedir. Otel yatırımı ortaklarca %50-%50 oranında pay ile kurulan BİLİCİ YATIRIM TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmiştir. Otel 1 Eylül 2015 tarihinde tamamlanarak faaliyetine başlamış, %50'si Şirket'e diğer %50'si Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olarak 2 milyon TL sermaye ile kurulmuş ve 2015 yılı içinde sermayesi 3,5 milyon TL'ye yükseltilmiş olan Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, Otelin işletmesi bu şirket tarafından yapılacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Adana Divan Oteli (devamı)**

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Adana Divan Oteli'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemlerine göre değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bu yöntemlerden maliyet yöntemi benimsenmiş ve Otel'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 64,412,500 TL olarak tespit edilmiştir.

Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış bulunmaktadır. Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Adana Divan Oteli üzerindeki sigorta tutarı 86,607,809 TL (29,786,700 USD)'dir.

Faaliyet kiralalamaları**Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket**

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	13,837,784	13,146,074
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	29,099,080	35,838,347
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	9,963,488	10,963,769
Toplam	52,900,352	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 2 ve seviye 3 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 3'ün mutabakatı verilmiştir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
1 Ocak bakiyesi	348,665,000	335,460,000
Girişler	16,007,303	24,037,134
Çıkışlar	(1,841)	(10,346,060)
Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde / (giderlerde)		
muhasebeleştirilen		
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	(3,247,962)	(486,074)
Transfer	(140,035,000)	-
Toplam	221,387,500	348,665,000

Seviye 3'ten transferler

2014 yılında seviye 3 olarak değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden Tahir Han, Fındıklı Bina 1 ve Fındıklı Bina 2, değerlendirme tekniklerindeki değişiklik sebebiyle 2015 yılında seviye 2 değerlendirilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	151,833	53,928	(1,143)	204,618
Taşıtlar	32,402	53,423	(32,402)	53,423
	184,235	107,351	(33,545)	258,041
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	138,778	13,111	(1,143)	150,746
Taşıtlar	31,441	3,634	(32,402)	2,673
	170,219	16,745	(33,545)	153,419
	14,016			104,622
	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	139,632	12,201	-	151,833
Taşıtlar	32,402	-	-	32,402
	172,034	12,201		184,235
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	123,252	15,526	-	138,778
Taşıtlar	31,120	321	-	31,441
	154,372	15,847		170,219
	17,662			14,016

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	53,519	21,940	-	75,459
	53,519	21,940	-	75,459
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	39,015	15,242	-	54,257
	39,015	15,242	-	54,257
	14,504			21,202
	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	41,953	11,566	-	53,519
	41,953	11,566	-	53,519
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	35,964	3,051	-	39,015
	35,964	3,051	-	39,015
	5,989			14,504

Şirket'in 31 Aralık 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'nin maliki olunması sebebiyle Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) 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, kaldırımaların 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 "Kamulaştırmatsız 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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.

Yukarıdaki dava haricinde Şirket'in taraf olduğu başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

Şirket kullanmış olduğu dövizde endeksli kredilerinin faiz ve kur değerlemesi üzerinden hesapladığı 2,283,682 TL tutarında BSMV için karşılık ayırmıştır.

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Teminat mektupları	2,202,753	1,888,391
Teminat senetleri	423,067	343,346
Teminat çekleri	118,168	193,805
İpotek Belgesi	245,000	-
Toplam	2,988,988	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 (TRİ)

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

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen ipotekler	364,519,800	298,020,600
Teminat mektupları	3,068,500	3,070,000
Toplam	367,588,300	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.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,068,500 TL ve 3,070,000 TL olup, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan, 68,500 TL tutarındaki kısmı ise 8 Ekim 2015 tarih ve 314 no'lu Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Pendorya AVM'nin yılbaşı kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

12 Ağustos 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ ile Şirket'in ortak sahip olduğu Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel No'lu arsa üzerinde yapılmış olan 5 yıldızlı otel 1 Eylül 2015 tarihi itibarıyla faaliyetine başlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	160,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	34,685	35,249
	194,685	195,249

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,828 TL ve 3,438 TL'dir.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar/kayıplar hesabında muhasebeleştirmektedir.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Maaş artış oranı	%9.00	%9.00
İskonto oranı	%6.00	%6.00
Net iskonto oranı	%4.72	%2.83
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%92.84	%93.12

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Dönem başı bakiyesi	66,410	68,451
Hizmet maliyeti	16,286	15,243
Faiz maliyeti	11,662	7,597
Dönem içi ödemeler	(12,291)	(50,357)
Aktüeryal fark	2,073	25,476
Dönem sonu bakiyesi	84,140	66,410

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER***Diğer dönen varlıklar***

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	2,490,801	2,366,293
Gelecek aylara ait giderler	332,998	318,773
Gelir tahakkukları	204,150	111,500
Peşin ödenen vergi ve fonlar	74,853	156,526
Verilen iş avansları	13,645	17,627
Verilen sipariş avansları	1,059	4,547
Diğer	51,410	4,050
Toplam	3,168,916	2,979,316

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	9,015,328	6,253,729
Verilen depozito ve teminatlar	135,775	135,775
Toplam	9,151,103	6,389,504

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Gider tahakkukları	97,667	61,760
Ödenecek vergi ve fonlar	95,479	110,103
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler) ^(*)	90,123	188,243
Diğer	79,834	64,439
Toplam	363,103	424,545

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

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	327,985	221,431
Diğer karşılıklar ^(*)	2,301,438	401,484
Toplam	2,629,423	622,915

- (*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 4,602,876 TL (31 Aralık 2014: 802,968 TL) için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 2,301,438 TL (31 Aralık 2014: 401,484 TL) için karşılık ayrılmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

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

		31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Grubu	Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	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 A.Ş.	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.

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 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.

9,517 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Pendorya AVM kira gelirleri	6,734,479	6,741,217
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	3,688,833	2,745,711
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	3,511,171	3,956,049
Tahir Han kira gelirleri	19,282	25,402
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	2,186,851	2,198,896
Toplam gayrimenkul gelirleri	16,140,616	15,667,275
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	433,275	966,818
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	16,045	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	449,320	966,818
Toplam hasılat	16,589,936	16,634,093

Toplam hasılatın 7,218,544 TL (31 Aralık 2014: 6,701,760 TL) tutarı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Güvenlik giderleri	847,930	761,000
Vergi ve harç giderleri	842,264	781,828
Bakım ve onarım giderleri	765,318	583,289
Elektrik giderleri	726,175	644,549
Yönetim hizmet giderleri	649,240	612,121
Temizlik giderleri	561,699	552,098
İşletme hizmet giderleri	480,000	450,000
Sigorta giderleri	265,157	272,057
Su giderleri	191,533	215,944
Malzeme gideri	169,969	130,396
Yemek giderleri	158,247	140,910
Doğalgaz gideri	93,800	70,880
Danışmanlık giderleri	81,984	141,517
Ulaşım giderleri	47,153	91,868
Diğer giderler	226,470	344,869
Toplam	6,106,939	5,793,326

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Personel giderleri	1,712,496	1,564,041
Şüpheli alacak karşılık gideri	670,573	725,667
Müşavirlik giderleri	134,696	165,045
Ulaşım ve seyahat giderleri	76,043	74,889
Amortisman ve itfa payı giderleri	31,987	18,898
BIST kotta kalma ücreti	21,236	39,375
Danışmanlık giderleri	12,200	8,461
Diğer giderler	255,870	194,304
Toplam	2,915,101	2,790,680

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Maaşlar ve ücretler	1,074,546	959,470
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	286,650	260,400
SSK işveren payı	154,693	142,285
Prim gideri	160,000	160,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	15,657	27,517
İzin karşılığı gideri	(564)	(13,719)
Diğer	21,514	28,088
Toplam	1,712,496	1,564,041

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Reklam giderleri	815,496	689,836
Toplam	815,496	689,836

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	51,685,870	12,544,950
Diğer gelirler	782,633	446,813
Toplam	52,468,503	12,991,763

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 51,685,870 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından, 594,740 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 187,893 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 306,828 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 139,985 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	12,705,572	13,031,024
Komisyon giderleri	24,919	24,008
Diğer	645	30,263
Toplam	12,731,136	13,085,295

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Kur farkı geliri, net	-	261,696
Diğer	33,433	50,640
Toplam	33,433	312,336

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Kur farkı gideri, net	24,364,055	-
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	7,531,941	5,729,081
Diğer (*)	2,238,682	-
Toplam	34,134,678	5,729,081

(*) Şirket'in TSKB A.Ş.'den kullanmış olduğu kredilerin 4 Ocak 2016 tarihinde gerçekleşen kapatma işlemine istinaden, anapara ve kur farkına ilişkin ödediği BSMV karşılık gideridir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Net dönem karı	9,036,381	1,543,143
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	150,000,000
Pay başına kazanç	0.0602	0.0103

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<i>Bankalar – vadeli</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	80,537	1,000,945
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	1,445,618	-
Toplam	1,526,155	1,000,945
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	332,998	357,240
Toplam	332,998	357,240
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	112,012,813	106,560,980
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31,206,669	27,660,240
Toplam	143,219,482	134,221,220
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	299,838	298,658
Toplam	299,838	298,658

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	6,682,507	6,224,392
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	217,483	202,573
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	9,960	9,277
Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş.	9,412	8,691
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	280,642	256,827
Toplam	7,200,004	6,701,760
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	2,495	31,711
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	16,045	-
Toplam	18,540	31,711
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4,926,562	4,769,900
Toplam	4,926,562	4,769,900
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	384	386
Toplam	384	386
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	1,302,864	1,641,199
Toplam	1,302,864	1,641,199

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 910,445 TL’dir (31 Aralık 2014: 910,770 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 getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.1 Kredi riski (devamı)**

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

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 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)	-	924,661	-	-	5,810,296	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2,988,988	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri		924,661	-	-	5,810,296	-	-	-
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)	-	1,574,133	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,574,133)	-	-	-	-	-	-
	- 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	-	-	-	-	-	-	-	

(*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen ters repo işlemleri dahil edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.1. Kredi riski (devamı)**

		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 kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1,129,284	-	-	7,600,591	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2,425,542	-	-	-	-	-	-
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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.2. Likidite riski**

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

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

31 Aralık 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	195,690,969	220,699,634	128,375,725	57,643,549	19,003,247	15,677,113
Ticari borçlar	892,197	892,197	892,197	-	-	-
Toplam	196,583,166	221,591,831	129,267,922	57,643,549	19,003,247	15,677,113

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

31 Aralık 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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.3. Piyasa riski (devamı)****Döviz kuru riski**

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini dengelemek amacıyla Pendorya AVM ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenlemektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 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
31 Aralık 2015	2.9076	3.1776
31 Aralık 2014	2.3189	2.8207

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 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.

31 Aralık 2015	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1,526,154	-	480,285
Toplam varlıklar	1,526,154	-	480,285
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	168,403,552	13,380,162	40,753,837
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	27,287,412	8,589,500	727,778
Diğer yükümlülükler	264,942	-	83,378
Toplam yükümlülükler	195,955,911	21,969,662	41,564,993
Net yabancı para yükümlülük	(194,429,757)	(21,969,662)	(41,084,708)

31 Aralık 2014	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.3. Piyasa riski (devamı)****Döviz kuru riski (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Aralık 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
31 Aralık 2015				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6,387,899)	6,387,899	(6,387,899)	6,387,899
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(6,387,899)	6,387,899	(6,387,899)	6,387,899
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(13,055,077)	13,055,077	(13,055,077)	13,055,077
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(13,055,077)	13,055,077	(13,055,077)	13,055,077
TOPLAM (3+6)	(19,442,976)	19,442,976	(19,442,976)	19,442,976
	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.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.3. Piyasa riski (devamı)****Faiz oranı riski**

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

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	4,364,678	7,600,491
Finansal yükümlülükler	52,471,487	19,758,531

Değişken faizli finansal araçlar

Finansal yükümlülükler	143,219,482	134,221,220
------------------------	-------------	-------------

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

		31 Aralık 2015		31 Aralık 2014
Finansal araçlar				
Vadeli mevduat	TL	%11.00	TL	%8.63
Vadeli mevduat	Avro	%1.15	Avro	%2.00
Ters repo	Avro	%0.70	-	-
Banka kredileri	Avro	%3.71	Avro	%3.92
Banka kredileri	ABD Doları	%4.60	ABD Doları	%4.11
Banka kredileri	Avro	%3.71	Avro	%3.90
Banka kredileri	ABD Doları	%6.35	ABD Doları	%5.86
Banka kredileri	Avro	%3.40	Avro	%4.50

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan on iki aylık etkisidir.

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

Bu analiz, 31 Aralık 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
31 Aralık 2015				
Değişken faizli finansal borçlar	(681,796)	682,013	(681,796)	682,013
	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2014				
Değişken faizli finansal borçlar	(607,502)	607,656	(607,502)	607,656

(*)Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.4. Sermaye yönetimi

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

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki 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

Şirketin gayrimenkul portföyü içinde yer alan Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılmış ve vadeleri 4 Ocak 2022 olan, 25,000,000 USD tutarında (Bakiyesi: 14,490,384 USD), 19,250,000 Euro tutarında (Bakiyesi: 11,157,595 Euro) ve 17,000,000 Euro tutarında (Bakiyesi : 10,092,333 Euro) krediler, 4 Ocak 2016 tarihinde tahakkuk eden dönem faizleri ve diğer masrafları ile birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36,500,000 Euro tutarında, Euribor+%5 faiz oranlı ve 11 yıl vadeli (1 yılı anapara ödemesiz) kredi kullanılarak refinansman yoluyla kapatılmıştır. Söz konusu kredi kapsamında teminat olarak ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Euro tutarında, 3. derecede (ipotek TSKB'nin ipoteklerinin fekkinden sonra serbest dereceden istifade ederek 1. dereceye yükselecektir.) ipotek tesis edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 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	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	4,364,678	7,600,591
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	403,652,500	348,665,000
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	297,813	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		13,370,503	10,526,624
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	421,685,494	366,792,215
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	195,690,969	153,979,751
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	2,283,682	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	0	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	0	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	219,547,296	210,512,988
Diğer kaynaklar		4,163,547	2,299,476
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	421,685,494	366,792,215
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	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)	4,364,678	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 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,068,500	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**31 ARALIK 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	31 Aralık 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 %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami %49
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	92%	75%	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami %10