

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

30 Eylül 2010 Tarihinde
Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

28 Ekim 2010

*Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu
ve 41 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler

İnceleme raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özsermaye değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İNCELEME RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Giriş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Eylül 2010 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır. Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi, 29 Ocak 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda, 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolar üzerine olumlu görüş bildirmiştir.

İncelemenin kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tablolarının incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

İncelememiz sonucunda, ilişikteki finansal tabloların TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu ve dokuz aylık ara döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Bakınız Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,
28 Ekim 2010

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Orhan Akova
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
GELİR TABLOSU	2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-15
Not 3 Nakit ve nakit benzerleri	16
Not 4 Finansal borçlar	17
Not 5 Ticari alacaklar ve borçlar	18
Not 6 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19-21
Not 7 Maddi duran varlıklar	22
Not 8 Maddi olmayan duran varlıklar	23
Not 9 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	23-24
Not 10 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24
Not 11 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	25-26
Not 12 Özkaynaklar	27
Not 13 Satışlar ve satışların maliyeti	28
Not 14 Genel yönetim giderleri	29
Not 15 Pazarlama ve satış giderleri	30
Not 16 Diğer faaliyetlerden gelirler ve giderler	30
Not 17 Finansal gelirler ve giderler	31
Not 18 Vergi varlık ve yükümlülükleri	31
Not 19 Hisse başına kazanç	31
Not 20 İlişkili taraf açıklamaları	32-33
Not 21 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	34-40
Not 22 Finansal araçlar	41
Not 23 Bilanço tarihinden sonraki olaylar	41

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		İncelemeden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dip- notlar	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
DÖNEN VARLIKLAR		34,374,575	7,688,225
Nakit ve nakit benzerleri	3	29,102,836	3,744,835
Ticari alacaklar	5	1,372,351	840,794
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	571	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	5	1,371,780	840,794
Diğer dönen varlıklar	11	3,899,388	3,102,596
DURAN VARLIKLAR		295,726,731	290,663,216
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	283,937,322	278,975,800
Maddi duran varlıklar	7	37,265	25,429
Maddi olmayan duran varlıklar	8	13,008	-
Diğer duran varlıklar	11	11,739,136	11,661,987
TOPLAM VARLIKLAR		330,101,306	298,351,441
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19,534,927	20,430,874
Finansal borçlar	4	17,804,171	12,163,009
<i>- İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	20	17,804,171	12,163,009
Ticari borçlar	5	968,288	4,397,393
<i>- İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	6,524	-
<i>- Diğer ticari borçlar</i>	5	961,764	4,397,393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	4,693	8,686
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	757,775	3,861,786
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		89,501,408	113,787,844
Finansal borçlar	4	89,415,753	113,699,732
<i>- İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	20	89,415,753	113,699,732
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	12,950	8,602
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	72,705	79,510
ÖZKAYNAKLAR		221,064,971	164,132,723
Ödenmiş sermaye	12	150,000,000	100,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	12	593,140	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları		63,980,053	8,634,031
Net dönem karı		6,339,108	55,346,022
TOPLAM KAYNAKLAR		330,101,306	298,351,441

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOSU**

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

		İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
	<i>Dip- notlar</i>	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Satış gelirleri	13	10,965,186	3,370,095	3,304,761	1,100,479
Satışların maliyeti	13	(4,918,844)	(1,083,420)	(174,725)	(25,475)
Brüt kar		6,046,342	2,286,675	3,130,036	1,075,004
Genel yönetim giderleri	14	(2,471,505)	(352,792)	(1,118,782)	(321,185)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	15	(1,622,159)	(556,588)	(86,280)	(32,034)
Diğer faaliyet gelirleri	16	15,316	486	4,231	-
Diğer faaliyet giderleri	16	(172,354)	(17,077)	(24,641)	(4,448)
Faaliyet karı		1,795,640	1,360,704	1,904,564	717,337
Finansal gelirler	17	9,664,864	1,626,213	795,559	28,548
Finansal giderler	17	(5,121,396)	(1,645,366)	(29,187)	(16,430)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		6,339,108	1,341,551	2,670,936	729,455
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	18				
- Dönem vergi geliri / (gideri)		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı		6,339,108	1,341,551	2,670,936	729,455
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-	-	-
DÖNEM KARI		6,339,108	1,341,551	2,670,936	729,455
Hisse başına kazanç	19	0.0476	0.0089	0.0267	0.0073

İlişkitedeki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
DÖNEM KARI/ZARARI	6,339,108	1,341,551	2,670,936	729,455
Diğer kapsamlı gelir:				
Finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim	-	-	-	-
Duran varlıklar değer artış fonundaki değişim	-	-	-	-
Finansal riskten korunma fonundaki değişim	-	-	-	-
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-	-	-	-
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç ve kayıplar	-	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen ortaklıkların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/giderleri	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	6,339,108	1,341,551	2,670,936	729,455

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

<i>Dipnotlar</i>	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	-	43,301	5,680,434	3,062,966	108,786,701
Transferler	-	-	109,369	2,953,597	(3,062,966)	-
	100,000,000	-	152,670	8,634,031	-	108,786,701
Net dönem karı	-	-	-	-	2,670,936	2,670,936
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	2,670,936	2,670,936
30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	-	152,670	8,634,031	2,670,936	111,457,637
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	100,000,000	-	152,670	8,634,031	55,346,022	164,132,723
Sermaye artırımını	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	-	593,140	-	-	-	593,140
Transferler	-	-	-	55,346,022	(55,346,022)	-
	150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	-	214,725,863
Net dönem karı	-	-	-	-	6,339,108	6,339,108
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	6,339,108	6,339,108
30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>12</i> 150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	6,339,108	221,064,971

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009
Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Net dönem kar		6,339,108	2,670,936
Düzeltilmeler:			
Faiz geliri		(1,422,876)	(795,559)
Faiz gideri		5,121,396	-
Gelecek aylara ait gelirler		305,609	-
Şüpheli alacak karşılığı gideri	14	686,964	-
Gelir tahakkukları	11	(121,591)	(6,082)
Vergi cezası karşılığı	16	100,120	-
Diğer karşılık gideri		45,078	650,679
Kullanılmamış izin karşılığı (geliri) / gideri	14	(3,993)	9,478
Amortisman giderleri	7	14,898	7,942
İtfa payı giderleri	8	3,507	-
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	14	4,348	5,695
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		11,072,568	2,543,089
Finansal yatırımlardaki değişim		-	489,300
Ticari alacaklardaki değişim		(1,218,521)	(80,393)
Diğer varlıklardaki değişim		(1,225,440)	(2,768,385)
Ticari borçlardaki değişim		(3,429,105)	24,786
Diğer yükümlülükteki değişim		(3,561,624)	(392,548)
Ödenen faizler		(4,054,998)	(2,356,713)
Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit		(2,417,120)	(2,540,864)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımları		(2,718,432)	-
Maddi duran varlık alımları	7	(26,734)	(48,104,138)
Maddi olmayan duran varlık alımları	8	(16,515)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(2,761,681)	(48,104,138)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Hisse senetlerinin halka arzı		52,500,000	-
Halka arz giderleri	12	(1,906,860)	-
Alınan faizler		1,415,743	795,560
Finansal borçlardaki değişim		(21,833,271)	28,208,695
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		30,175,612	29,004,255
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış / (azalış)		24,996,811	(21,640,747)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	3	3,744,835	23,845,013
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	28,741,646	2,204,266

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2009: 9 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10,000,000 TL'den 75,000,000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75,000,000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımını, 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 değişiklik, 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 başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür.

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL arttırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50.000.000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK’nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları’na (“UMS”)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UFRS”) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından ilan edilinceye UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ler uygulanır.

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları UMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI-29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket’in 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve bu tarihte sona eren dokuz aylık ara döneme ait gelir tablosu, 28 Ekim 2010 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların Tebliğ XI–29’a uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 5 – Ticari alacaklar

Not 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 7 – Maddi duran varlıklar

Not 8 – Maddi olmayan duran varlıklar

Not 9 – Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Not 10 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 22 – Finansal araçlar

Şirket, Tahir Han, Fındıklı Bina 1, Fındıklı Bina 2 ve Adana arsası isimli yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemi; Pendorya Alışveriş Merkezi’nin gerçeğe uygun değer hesaplamasında ise gelir indirgeme yöntemi kullanmış ve ilgili gerçeğe uygun değerleri ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır.

2.4. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi’nin (“UFRYK”) tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 30 Eylül 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. UMSK tarafından Kasım 2009’ da yayımlanan ve aşağıda kısaca özetlenen UFRS 9 – *Finansal Araçlar Standardı* haricinde, bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 9 – *Finansal Araçlar*, UMS 39 – *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş bir projenin bir parçası olarak UMSK tarafından Kasım 2009’da yayımlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.4.2. 30 Eylül 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

Projenin birinci fazı olan UFRS 9 ile finansal varlıkların raporlanması ile ilgili prensiplerin oluşturularak, finansal tablo okuyucularının işletmelerin gelecekteki nakit akışları hakkındaki belirsizlikleri, zamanlamaları ve tutarları konusunda kendi değerlendirmelerini oluşturabilmeleri için ilgili ve faydalı bilgilerin sağlanması amaçlanmıştır. UFRS 9 finansal varlıklar için gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar olmak üzere iki ana müteakip ölçüm sınıflandırması getirmektedir. Bu sınıflamanın temeli işletmenin iş modeline ve finansal varlıkların sözleşmeye dayalı nakit akışlarının niteliklerine dayanmaktadır. Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ve riskten korunma muhasebesine ilişkin UMS 39 içerisindeki düzenlemelerin devam edeceği belirtilmiştir.

UFRS 9, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, bu standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. 1 Ocak 2012 öncesinde başlayan raporlama dönemlerinde bu standardı uygulamaya başlayan işletmeler için geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmesi şartı aranmamaktadır.

Henüz yürürlükte olmayan ve finansal tablolara bir etkisinin olması beklenmeyen standart ve yorumlar:

- UMS 32 – *Finansal Araçlar: Sunum* standardında hakların sınıflandırılmasına ilişkin güncellemeler,
- UMS 24 – *İlişkili Taraf Açıklamaları* standardında ilişkili kuruluş tanımının güncellenmesi,
- UFRS 1 – *Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması* standardında, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayan işletmelere sağlanan UFRS 7 – *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardına ilişkin karşılaştırmalı bilgi verilmesi ile ilgili sınırlı istisnalar,
- UFRYK 14 – *UMS 19 – Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi* standardına ilişkin gönüllü peşin ödenmiş katkılarla ilgili güncellemeler,
- UFRYK 19 – *Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi*.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Kira gelirleri

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gerçeğe uygun değer modeli seçilmiştir. Yatırım değer amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilmektedir.

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. Şirket'in gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkulleri, 2009 yılına kadar maddi duran varlıklar içerisinde, 2009 yılından itibaren ise yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde gösterilmiştir. Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirmektedir.

Bu varlıkların satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir.

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 ilişikteki alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

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 5 yıldır.

Sonraki maliyetler

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki alınarak 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.

2.5.5. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.6. 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) Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

(i) Finansal varlıklar (devamı)

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

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

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil 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 alacaklar ile diğer alacakların bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

ii) Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

2.5.7. Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.5.8. Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.9. 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 fonksiyonel 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 bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.10. Hisse başına kazanç

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

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı ("Bedelsiz hisseler") yapabilirler. Hisse başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

2.5.11. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden 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.

2.5.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.13. 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 kiralayan durumda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.14. 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.

2.5.15. 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.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır. Şirket’in az sayıda gayrimenkülü bulunmaktadır ve bu gayrimenkullerle ilgili bilgiler 6 nolu “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” notunda sunulmuştur.

2.5.16. Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

2.5.17. Devlet teşvik ve yardımları

Bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.18. 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 sifira 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 yayımlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.19. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

2.5.20. Nakit akış tablosu

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Kasa	10,765	1,561
Bankalar-Vadesiz mevduat	41,174	304,274
Bankalar-Vadeli mevduat	28,696,841	-
Bankalar-Bloke tutar ^(*)	9,996	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar ^(*)	344,060	3,439,000
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	29,102,836	3,744,835
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(7,134)	-
Bloke tutar	(354,056)	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28,741,646	3,744,835

^(*) TSKB ve Şirket arasındaki kredi ilişkisinden doğan sözleşmenin hükümleri gereğince, Şirket tarafından bankaya doğacak her türlü yükümlülüğün ödenmesinin teminatı olarak TSKB ve Şirket arasında 27 Eylül 2010 tarihli ve 96686-11110 sayılı Hesap Rehin Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme hükmü gereğince TSKB, Şirket'in talebi ile Rehinli Hesap'ta bulunan menkul kıymetlerin değerlendirilmesi için TSKB adına ters repo, borsa para piyasası işlemleri ve diğer sermaye piyasası işlemleri yapabilir. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla blokeli paralar 354,056 TL tutarında olup, bu tutarın 344,060 TL'si açılış tarihi 30 Eylül 2010, vade tarihi 1 Ekim 2010 ve faiz oranı % 6.40 olan ters repo işleminden, kalan 9,996 TL'si ise vadesiz mevduattan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır). Bloke paralar diğer dönen/duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler dipnotunda (Not 11) gösterilmiştir.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2010	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	10,124,837	9.00	1 Kasım 2010
TL	10,124,836	9.00	1 Kasım 2010
TL	4,037,825	9.00	1 Kasım 2010
TL	2,353,580	8.25	1 Kasım 2010
TL	2,055,763	9.00	1 Kasım 2010
	28,696,841		

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, ters repo işlemlerinden alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	3,439,000	6.25	4 Ocak 2010

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	17,804,171	12,163,009
Toplam	17,804,171	12,163,009
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	89,415,449	113,699,428
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	304	304
Toplam	89,415,753	113,699,732
Toplam finansal borçlar	107,219,924	125,862,741

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2010				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4.50	23,354,016	5,983,651	27,907,696
Avro	Euribor + 5.00	18,032,465	6,370,215	29,251,117
Avro	Euribor + 5.50	15,944,168	4,630,670	26,865,440
Avro	Euribor + 3.75	3,144,088	819,635	5,391,196
			17,804,171	89,415,449
31 Aralık 2009				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4.50	25,691,870	3,937,324	34,746,924
Avro	Euribor + 5.00	5,467,805	1,243,247	10,568,853
Avro	Euribor + 5.00	4,332,977	985,214	8,375,317
Avro	Euribor + 3.75	3,289,599	817,647	6,288,873
Avro	Euribor + 5.50	4,555,971	769,004	9,073,260
Avro	Euribor + 5.00	3,082,838	677,485	5,982,370
Avro	Euribor + 5.50	3,574,340	664,667	7,056,981
Avro	Euribor + 5.50	4,029,214	639,192	8,065,119
Avro	Euribor + 5.00	2,579,153	586,437	4,985,307
Avro	Euribor + 5.50	3,052,718	545,946	6,048,840
Avro	Euribor + 5.00	2,322,032	529,509	4,486,777
Avro	Euribor + 5.00	2,064,029	470,675	3,988,246
Avro	Euribor + 5.50	2,003,991	296,662	4,032,561
			12,163,009	113,699,428

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	571	-
Diğer ticari alacaklar ^(*)	1,312,782	840,794
Şüpheli ticari alacaklar	745,962	-
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(686,964)	-
Toplam	1,372,351	840,794

(*) 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 643,435 TL'si kira alacaklarından, 277,321 TL'si Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından, 336,360 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan ve 55,666 TL'si ise diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	686,964	-
Dönem sonu	686,964	-

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	6,524	-
Diğer ticari borçlar ^(*)	961,764	4,397,393
Toplam	968,288	4,397,393

(*) 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların 246,873 TL'si müteahhit firmalara borçlardan, 231,441 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan, 189,576 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan, 108,215 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan ve 185,659 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	272,599,923	267,340,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	11,337,399	11,635,800
Toplam	283,937,322	278,975,800

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2010	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2010
Tahir Han	5,885,000	-	-	5,885,000
Fındıklı Bina 1	36,935,000	154,353	-	37,089,353
Fındıklı Bina 2	36,750,000	10,137	-	36,760,137
Pendorya AVM	187,770,000	5,192,839	(97,406)	192,865,433
Adana Arsa Proje Geliştirme	11,635,800	484,142	(782,543)	11,337,399
	278,975,800	5,841,471	(879,949)	283,937,322

31 Aralık 2009	1 Ocak 2009	Transfer	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2009
Tahir Han	5,415,000	-	-	-	470,000	5,885,000
Fındıklı Bina 1	35,515,000	-	-	-	1,420,000	36,935,000
Fındıklı Bina 2	34,650,000	-	-	-	2,100,000	36,750,000
Pendorya AVM	-	65,029,787	76,439,120	(2,514,080)	48,815,173	187,770,000
Adana Arsa Proje Geliştirme	-	11,694,581	697,447	-	(756,228)	11,635,800
	75,580,000	76,724,368	77,136,567	(2,514,080)	52,048,945	278,975,800

Tahir Han

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 5,885,000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 30,212 TL (30 Eylül 2009: 44,637 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 1

Fındıklı Bina 1, Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 85 pafta, 19 ada, 110 parselde kayıtlıdır. Parsel 1,695.50 metrekare alan ve 89.39 metrekare alt geçit hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş gerçeğe uygun değeri 36,935,000 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, 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 1,800,675 TL (30 Eylül 2009: 1,683,975 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Fındıklı Bina 2

Fındıklı Bina 2, Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2,503.18 metrekare alan ve 89.39 metrekare alt geçit irtifak hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 36,750,000 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, 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 1,684,630 TL (30 Eylül 2009: 1,576,149 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Pendorya AVM

Pendorya AVM, Pendik, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parselde kayıtlıdır. Parsel 23,182.96 metrekare alana sahiptir. Kiralanabilir alanı 30,275 metrekare olan Pendorya AVM'de toplam 8 katta 106 mağaza bulunmaktadır. Şirket, Pendorya AVM'nin %95 hissesine sahiptir. Pendorya AVM, 1 Ocak 2009 tarihine kadar maddi duran varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiş ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmesi sebebiyle, 1 Ocak 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına maliyet bedeliyle transfer edilmiştir.

Pendorya AVM, 17 Aralık 2009 tarihinde inşaatının bitimini müteakip hizmete açılmış ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeriyle finansal tablolarda gösterilmiştir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla maliyet ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan 48,815,173 TL tutarındaki değer artışı 2009 yılında diğer faaliyet gelirleri altında muhasebeleştirilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Elit Ekspertiz ve Değerleme AŞ'nin 28 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 187,770,000 TL'dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akımları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket'den temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Pendorya AVM gerçeğe uygun değeri ile ilişikteki finansal tablolara yansıtılmış, 2010 yılı ilk dokuz ayı içinde yapılan ve alışveriş merkezinin gerçeğe uygun değerini arttıracak nitelikteki masraflar ise cari dönem girişleri olarak aktifleştirilmiştir.

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında olmak üzere ipotekler bulunmaktadır (Dipnot 9).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %90'ı (31 Aralık 2009: %76) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde 5,790,348 TL (30 Eylül 2009: Bulunmamaktadır) kira geliri elde etmiştir.

Adana Arsa Proje Geliştirme

Adana arsası, Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel 3,608 metrekare alana sahiptir. Adana bölgesinde devam etmekte olan proje geliştirme çalışmaları kapsamında alınan arsanın ortaklık yapısı %50-%50 şeklindedir.

Adana arsası 6 Kasım 2007 tarihinde 9,863,151 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2009 tarihli raporuna göre Adana arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 11,635,800 TL olup, arsa 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Dipnot 9).

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	12,254,580	11,503,422
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	39,370,671	43,488,677
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	17,461,685	20,593,355
Toplam	69,086,936	75,585,454

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2010
<u>Maliyet</u>					
Demirbaşlar	29,526	26,734	-	-	56,260
Taşıtlar	32,402	-	-	-	32,402
	61,928	26,734	-	-	88,662
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	27,024	6,012	-	-	33,036
Taşıtlar	9,475	8,886	-	-	18,361
	36,499	14,898	-	-	51,397
	25,429				37,265
	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2009
<u>Maliyet</u>					
Demirbaşlar	26,746	2,780	-	-	29,526
Taşıtlar	-	32,402	-	-	32,402
Pendorya AVM projesi	65,029,787	-	-	(65,029,787)	-
Adana Arsa Proje Geliştirme	11,694,581	-	-	(11,694,581)	-
	76,751,114	35,182	-	(76,724,368)	61,928
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	22,191	4,833	-	-	27,024
Taşıtlar	-	9,475	-	-	9,475
	22,191	14,308	-	-	36,499
	76,728,923				25,429

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	Trasferler	30 Eylül 2010
<u>Maliyet</u>					
Yazılımlar	-	16,515	-	-	16,515
	-	16,515	-	-	16,515
<u>İtfa payları</u>					
Yazılımlar	-	3,507	-	-	3,507
	-	3,507	-	-	3,507
Net	-	13,008	-	-	13,008

Şirket'in 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

9. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından açılmış ve halen devam etmekte olan ve Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Teminat mektupları	3,096,576	7,107,073
Toplam	3,096,576	7,107,073

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

Şirket tarafından verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Verilen ipotekler	191,864,700	201,893,400
Teminat mektupları	3,000,000	-
Toplam	194,864,700	201,893,400

Verilen ipotekler, TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerindeki 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarında; Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarındaki ipoteklerden oluşmaktadır.

Verilen teminat mektubu ise 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 3,000,000 TL tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 27'nci maddesinin “b” bendine göre; Şirket yatırım portföyünün azami %10'unu yerel ya da yabancı para vadeli ve vadesiz hesaplarda tutabilir. Tebliğ'in 27'nci maddesinin “d” bendine göre portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz. Aynı Tebliğ'in 35'inci maddesi ise, Şirket'in son üç aylık net varlık değerinin üç katından fazla banka kredisi kullanmasını kısıtlamıştır.

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket, tanımlanan kısıtlamalara uymuştur.

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	4,693	8,686
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	12,950	8,602
Toplam	17,643	17,288

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hakettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 2,517 TL ve 2,265 TL'dir.

UMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı	%5.92	%5.92
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%95

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı bakiyesi	8,602	1,210
Hizmet maliyeti	2,924	88
Faiz maliyeti	4,960	72
Aktüeryal fark	(3,536)	7,232
Dönem sonu bakiyesi	12,950	8,602

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Devreden KDV	3,138,129	2,361,379
Peşin ödenen vergi ve fonlar	471,595	262,186
Gelir tahakkukları	121,591	-
Gelecek aylara ait giderler	49,958	169,821
Verilen iş avansları	33,801	144,594
Verilen sipariş avansları	9,402	-
Diğer	74,912	164,616
Toplam	3,899,388	3,102,596

Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Devreden KDV	11,529,641	11,538,401
Verilen depozito ve teminatlar	203,276	111,210
Gelecek yıllara ait giderler	6,219	12,376
Toplam	11,739,136	11,661,987

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Gelecek aylara ait gelirler ^(*)	309,084	128,903
Ödenecek vergi ve fonlar	199,198	827,951
Gider tahakkukları	142,906	97,828
Vergi cezası karşılığı ^(**)	100,120	-
Müteahhit firmaya borç karşılıkları	-	2,788,518
Diğer	6,467	18,586
Toplam	757,775	3,861,786

(*) 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeleri gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(**) 5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır. 2010 yılı Mart ayında, Hesap Uzmanları Kurulu tarafından halka açık olmayan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bu istisnadan yararlanamayacakları düşünülerek Şirket'in halka açık olmadığı dönemlerde elde ettiği kurum kazançlarına istinaden vergi cezaları kesilmiştir. Diğer taraftan, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki görüşü; gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün Kurul'ca başvurunun uygun görülmesi halinde, ani usulde kuruluşa kuruluşun, dönüşümde ise esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması ile kazanıldığı şeklindedir. 29 Mart 2010 tarihinde, Şirket yönetimince Vergi İdaresi'ne uzlaşma talebinde bulunulmuş olup oluşabilecek vergi yükümlülüğü için, ilişikteki finansal tablolarda 100,120 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Alınan depozito ve teminatlar	72,705	79,510
Toplam	72,705	79,510

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1 Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Eylül 2010		31 Aralık 2009	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	A	6.67	10,000,000	10.00	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	B	2.73	4,091,111	4.09	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	C	49.61	74,408,889	81.91	81,908,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	C	1.33	2,000,000	2.00	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	1.15	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	C	0.30	449,998	0.45	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.27	400,000	0.40	400,000
Diğer ortaklar	C	0.00	2	-	-
Halka açık	C	38.32	57,500,000	-	-
Ödenmiş sermaye		100.00	150,000,000	100.00	100,000,000

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu ve hamiline yazılı olan C grubu olarak üç türdedir. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin altısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2009: 100,000,000 TL).

12.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise, ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

9 Nisan 2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ uyarınca özkaynak kalemlerinden ödenmiş sermaye, hisse senetleri ihraç primleri, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler altında ifade edilen yasal yedekler ve özel yedeklerin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir.

12.3 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Pendorya AVM kira gelirleri	5,790,348	1,679,454	-	-
Fındıklı bina 1 kira gelirleri	1,800,675	600,224	1,683,975	656,298
Fındıklı bina 2 kira gelirleri	1,684,630	561,483	1,576,149	430,422
Tahir Han kira gelirleri	30,212	9,754	44,637	13,759
Toplam kira gelirleri	9,305,865	2,850,915	3,304,761	1,100,479
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	1,659,321	519,180	-	-
Toplam	10,965,186	3,370,095	3,304,761	1,100,479

30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Elektrik giderleri	605,180	145,396	-	-
Güvenlik giderleri	601,066	153,128	-	-
Temizlik giderleri	484,522	138,359	-	-
Bakım ve onarım giderleri	381,740	64,971	33,142	-
Yönetim hizmet giderleri	366,524	182,023	-	-
İşletme hizmet giderleri	308,376	111,164	-	-
Vergi ve harç giderleri	293,648	271	69,163	-
Malzeme gideri	283,189	4,794	-	-
Ceza giderleri	208,042	-	-	-
Yemek giderleri	177,147	48,989	-	-
Danışmanlık giderleri	164,833	63,020	-	-
Ulaşım giderleri	155,453	54,859	-	-
Su giderleri	143,666	56,629	-	-
Sigorta giderleri	112,257	37,419	65,902	22,020
Doğalgaz gideri	93,402	8,016	3,455	3,455
Dekorasyon giderleri	64,847	-	-	-
Diğer giderler	474,952	14,382	3,063	-
Toplam	4,918,844	1,083,420	174,725	25,475

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Personel giderleri	975,016	257,259	795,447	220,521
Şüpheli alacak karşılık gideri	686,964	9,958	-	-
Halka arz giderleri ^(*)	457,367	--	-	-
Müşavirlik giderleri	114,820	25,082	145,472	28,724
Danışmanlık giderleri	75,559	8,277	-	-
Ulaşım ve seyahat giderleri	41,149	8,806	36,747	11,842
Amortisman giderleri	14,898	5,105	7,942	6,803
İtfa payı giderleri	3,507	2,703	-	-
Diğer giderler	102,225	35,602	133,174	53,295
Toplam	2,471,505	352,792	1,118,782	321,185

^(*) 457,367 TL tutarındaki halka arz giderleri 150,000 TL tutarında kota alma bedeli, 118,400 TL tutarında SPK kayda alma ücreti, 52,500 TL tutarında Merkezi Kayıt Kuruluşu üyelik giriş aidatı giderleri ve 136,467 TL tutarında diğer halka arz giderlerinden oluşmaktadır. Halka arz sırasında 1,185,188 TL tutarında komisyon bedelleri, 568,487 TL tutarında reklam bedelleri ve 153,185 TL tutarında hukuki danışmanlık bedelleri özkaynaklar altındaki 2,500,000 TL tutarındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

Personel giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Maaşlar ve ücretler	704,969	183,974	558,317	149,378
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	185,547	64,800	172,800	59,400
SSK işveren payı	45,369	16,473	38,106	12,788
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	4,348	1,155	5,695	828
İzin karşılığı gideri	(3,993)	(23,465)	9,478	(12,924)
Diğer	38,776	14,322	11,051	11,051
Toplam	975,016	257,259	795,447	220,521

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama ve satış giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Reklam giderleri	1,622,159	556,588	86,280	32,034
Toplam	1,622,159	556,588	86,280	32,034

16. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Diğer faaliyet gelirleri				
Diğer gelirler	15,316	486	4,231	-
Toplam	15,316	486	4,231	-

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Diğer faaliyet giderleri				
Vergi cezası karşılığı (Not 11)	100,120	-	-	-
Komisyon giderleri	72,234	17,077	24,641	4,448
Toplam	172,354	17,077	24,641	4,448

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Finansal gelirler				
Kur farkı geliri, net	8,241,988	939,605	-	-
Bankalardan alınan faiz geliri	854,961	582,109	558,516	74
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	547,864	87,678	229,923	28,474
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	20,051	16,821	7,120	-
Toplam	9,664,864	1,626,213	795,559	28,548

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Finansal giderler				
Finansal borçlara verilen faiz giderleri	5,121,396	1,645,366	-	-
Kur farkı gideri, net	-	-	29,187	16,430
Toplam	5,121,396	1,645,366	29,187	16,430

18. 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.

19. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 30 Eylül 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
Net dönem karı	6,339,108	1,341,551	2,670,936	729,455
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	133,150,183	150,000,000	100,000,000	100,000,000
Hisse başına kazanç	0.0476	0.0089	0.0267	0.0073

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**20.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
<i>Bankalar – vadesiz mevduat</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	25,738	34,621
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	15,424	236,915
<i>Bankalar – vadeli mevduat</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	10,124,837	-
<i>Bankalar – bloke tutar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	354,056	-
Toplam	10,520,055	271,536
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	571	-
Toplam	571	-
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	43,801	10,154
Toplam	43,801	10,154
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	101,008,788	118,755,917
Türkiye İş Bankası AŞ	6,210,832	7,106,520
Toplam	107,219,620	125,862,437
<i>Finansal kiralama borçları</i>		
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	304	304
Toplam	304	304
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	4,720	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	1,804	-
Toplam	6,524	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**20.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)****20.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010	1 Ocak - 30 Eylül 2009	1 Temmuz - 30 Eylül 2009
<i>Kira gelirleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	3,386,892	1,127,632	3,180,469	1,060,157
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	69,933	23,311	65,400	21,800
TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ	7,875	2,625	7,365	2,455
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	5,103	1,701	4,773	1,591
TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ	6,615	2,835	-	-
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	6,615	2,835	-	-
Toplam	3,483,033	1,160,939	3,258,007	1,086,003
<i>Faiz gelirleri</i>				
Türkiye İş Bankası AŞ	237,741	234,974	962	74
Toplam	237,741	234,974	962	74
<i>Faiz giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	5,047,200	1,571,170	-	-
Toplam	5,047,200	1,571,170	-	-
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	65,137	13,364	852,801	782,464
Türkiye İş Bankası AŞ	108	34	193	1
Toplam	65,245	13,398	852,994	782,465
<i>Diğer giderler</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	612,450	-	65,632	25,067
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	375,245	-	-	-
Toplam	987,695	-	65,632	25,067
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	-	3,580,992	1,448,731
Türkiye İş Bankası AŞ	227,534	78,375	404,053	94,822
Toplam	227,534	78,375	3,985,045	1,543,553
<i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i>				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	185,547	64,800	134,400	46,200
Toplam	185,547	64,800	134,400	46,200

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. 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.

21.1. Kredi riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.1. Kredi riski (devamı)

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2010	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	571	1,371,780	-	-	28,748,011	344,060	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	464,689	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	571	1,312,782	-	-	28,748,011	344,060	-	-
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	-	58,998	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	745,962	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	686,964	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	58,998	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2009	Alacaklar							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat ⁽¹⁾	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	840,794	-	-	3,743,274	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	569,321	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	840,794	-	-	3,743,274	-	-	-
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)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Ters repo sözleşmelerinden alacakları da içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.2. 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 tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Eylül 2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	107,219,924	128,009,956	8,200,720	14,497,904	80,922,524	24,388,809
Ticari borçlar	968,288	968,288	968,288	-	-	-
Toplam	108,188,212	128,978,244	9,169,008	14,497,904	80,922,524	24,388,809

31 Aralık 2009	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	125,862,741	154,348,557	268	16,496,604	111,945,272	25,906,413
Ticari borçlar	4,397,393	4,397,393	4,397,393	-	-	-
Toplam	130,260,134	158,745,950	4,397,661	16,496,604	111,945,272	25,906,413

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

21.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski

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

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

Şirket'in, 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
30 Eylül 2010	1.4512	1.9754	2.2937
31 Aralık 2009	1.5057	2.1603	-

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

30 Eylül 2010	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	12,461	63	4,350	1,647
Toplam varlıklar	12,461	63	4,350	1,647
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	17,804,171	4,123,244	5,983,862	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	89,415,449	19,230,772	31,136,860	-
Diğer yükümlülükler	72,705	-	36,805	-
Toplam yükümlülükler	107,292,325	23,354,016	37,157,527	-
Net yabancı para varlık / (yükümlülük)	(107,279,864)	(23,353,953)	(37,153,177)	1,647

31 Aralık 2009	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	244,179	-	113,030	-
Toplam varlıklar	244,179	-	113,030	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	12,163,009	2,614,946	3,807,659	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	113,699,428	23,076,924	36,547,009	-
Diğer yükümlülükler	79,510	-	36,805	-
Toplam yükümlülükler	125,941,947	25,691,870	40,391,473	-
Net yabancı para yükümlülük	(125,697,768)	(25,691,870)	(40,278,443)	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**21.3. Piyasa riski (devamı)****Döviz kuru riski (devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kazanmasının/kaybının 30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2010				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,389,126)	3,389,126	(3,389,126)	3,389,126
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,389,126)	3,389,126	(3,389,126)	3,389,126
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(7,339,238)	7,339,238	(7,339,238)	7,339,238
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(7,339,238)	7,339,238	(7,339,238)	7,339,238
İngiliz Sterlini kurunun %10 değişmesi halinde				
7-İngiliz sterlini net varlık/yükümlülüğü	378	(378)	378	(378)
8-İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-İngiliz Sterlini net etkisi (7+8)	378	(378)	378	(378)
TOPLAM (3+6+9)	(10,727,986)	10,727,986	(10,727,986)	10,727,986
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2009				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,868,425)	3,868,425	(3,868,425)	3,868,425
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,868,425)	3,868,425	(3,868,425)	3,868,425
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,701,352)	8,701,352	(8,701,352)	8,701,352
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(8,701,352)	8,701,352	(8,701,352)	8,701,352
TOPLAM (3+6)	(12,569,777)	12,569,777	(12,569,777)	12,569,777

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANA RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

21.3. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2010	31 Aralık 2009
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	28,696,841	3,349,000
Finansal yükümlülükler	304	304
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	107,219,620	125,862,437

30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2010		31 Aralık 2009	
Finansal araçlar				
Vadeli mevduat	TL	% 9.00	-	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	-	-	TL	% 6.25
Banka kredileri	ABD Doları	% 5.09	ABD Doları	% 4.94
Banka kredileri	Avro	% 6.43	Avro	% 5.84

Faize duyarlılık analizi tablosu

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan dokuz aylık etkisidir.

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

Bu analiz, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
30 Eylül 2010				
Değişken faizli finansal borçlar	(207,679)	208,236	(207,679)	208,236
	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2009				
Değişken faizli finansal borçlar	(319,417)	319,417	(319,417)	319,417

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle 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.

23. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1 Ekim 2010 tarihinde alınmış olan 123 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Mudanya yolu üzerinde yer alan toplam 21.364,68 metrekare yüzölçüme sahip arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeliyle otel, rezidans ve ticari ünitelerden oluşan bir karma proje geliştirmek amacıyla arsa sahipleri ile Şirket arasında 1 yıl süreli niyet ve münhasırlık protokolü imzalanmıştır.

Şirket, portföyünde bulunan Pendorya Alışveriş Merkezi için düzenlenecek bir kampanya sebebiyle, Milli Piyango İdaresi'ne verilmek amacıyla, 14 Ekim 2010 tarihinde 300,000 TL tutarında teminat mektubu almıştır.