

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Eylül 2012 Tarihinde
Sona Eren Dokuz Aylık
Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

31 Ekim 2012

*Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu
ve 53 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

İnceleme raporu

Finansal durum tablosu

Gelir tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özkaynak değişim tablosu

Nakit akışları tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

Ara Dönem Finansal Tablolar Hakkında 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 2012 tarihli finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akışları tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin Kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 ara dönem finansal tablolarının, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu ve dokuz aylık döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Sonucu Etkilemeyen Dikkat Çekilmek İstenen Husus

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri içinde önemli yer tutan Pendorya Alışveriş Merkezi ile ilgili Not 11'de açıklandığı üzere davalar bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla, dava konusu hususların nihai sonuçları üzerinde belirsizlik bulunmakla birlikte, Şirket yönetimi Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek bir netice beklememektedir ve bu nedenle ilişikteki finansal tablolar bu davalara ilişkin olası etkileri içermemektedir.

İstanbul, 31 Ekim 2012

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden geçmiş 30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR		25,291,526	20,178,354
Nakit ve nakit benzerleri	4	20,130,137	15,153,604
Ticari alacaklar	7	2,036,497	1,888,295
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	7	2,036,497	1,888,295
Diğer dönen varlıklar	13	3,124,892	3,136,455
DURAN VARLIKLAR		322,344,797	320,385,910
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	313,193,995	309,835,000
Maddi duran varlıklar	9	52,880	85,753
Maddi olmayan duran varlıklar	10	4,860	13,821
Diğer duran varlıklar	13	9,093,062	10,451,336
TOPLAM VARLIKLAR		347,636,323	340,564,264
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10,844,493	11,636,492
Finansal borçlar	6	9,685,638	10,733,923
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	9,685,638	10,733,923
Ticari borçlar	7	494,906	572,653
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	28,995	1,021
<i>Diğer ticari borçlar</i>	7	465,911	571,632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	97,928	109,001
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	566,021	220,915
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		108,693,309	110,831,571
Finansal borçlar	6	108,526,357	110,685,024
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	108,526,357	110,685,024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	14,277	18,534
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	152,675	128,013
ÖZKAYNAKLAR		228,098,521	218,096,201
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları		67,350,391	70,187,929
Net dönem karı / (zararı)		10,002,320	(2,837,538)
TOPLAM KAYNAKLAR		347,636,323	340,564,264

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 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 geçmiş	İncelemeden geçmiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Satış gelirleri	15	12,227,449	3,971,746	10,895,554	3,747,900
Satışların maliyeti	15	(3,470,369)	(1,050,611)	(3,544,047)	(984,616)
Brüt kar		8,757,080	2,921,135	7,351,507	2,763,284
Genel yönetim giderleri	16	(1,671,247)	(468,538)	(1,667,906)	(534,497)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(781,908)	(161,783)	(642,823)	(152,053)
Diğer faaliyet gelirleri	18	442,590	4,601	208,594	102,157
Diğer faaliyet giderleri	18	(39,293)	(2,217)	(33,768)	(10,247)
Faaliyet karı		6,707,222	2,293,198	5,215,604	2,168,644
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	1,167	(12,499)	(10,343)	(9,920)
Finansal gelirler	19	7,285,378	(129,372)	1,238,166	365,001
Finansal giderler	19	(3,991,447)	(1,431,615)	(25,911,233)	(11,407,785)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç / (zarar) (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	0.0667	0.0048	(0.1298)	(0.0592)
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç / (zarar) (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	0.0667	0.0048	(0.1298)	(0.0592)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2012 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 geçmiş	İncelemeden geçmiş
	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
DÖNEM KARI / (ZARARI)	10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	<i>Dipnolar</i>	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	152,670	63,980,053	6,207,876	220,933,739
<i>Toplam kapsamlı gider</i>							
Net dönem zararı		-	-	-	-	(19,467,806)	(19,467,806)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	(19,467,806)	(19,467,806)
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>							
Transferler		-	-	-	6,207,876	(6,207,876)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		-	-	-	6,207,876	(6,207,876)	-
30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	152,670	70,187,929	(19,467,806)	201,465,933
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	152,670	70,187,929	(2,837,538)	218,096,201
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>							
Net dönem karı		-	-	-	-	10,002,320	10,002,320
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	10,002,320	10,002,320
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>							
Transferler		-	-	-	(2,837,538)	2,837,538	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		-	-	-	(2,837,538)	2,837,538	-
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>14</i>	150,000,000	593,140	152,670	67,350,391	10,002,320	228,098,521

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU

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

		İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2012	İncelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011
	<i>Dipnotlar</i>		
Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı / (zararı)		10,002,320	(19,467,806)
Düzeltilmeler:			
Finansal gelirler	19	(7,285,378)	(1,238,166)
Finansal giderler	19	3,991,447	25,911,233
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	268,646	259,817
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13	2,320	(956)
Gider tahakkuklarındaki değişim	13	74,633	42,702
Kullanılmamış izin karşılığı	16	13,927	10,300
Personel prim karşılıkları / (iptali)	12	(25,000)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(1,167)	10,343
Amortisman giderleri	9	32,873	22,159
İtfa payı giderleri	10	11,028	10,945
Kıdem tazminatı karşılığı gideri / (iptali)	12	9,354	(9,145)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		7,095,003	5,551,426
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki blokaj		3,953,699	1,555,738
Ticari alacaklardaki değişim		(416,848)	(540,668)
Diğer varlıklardaki değişim		1,367,517	1,029,272
Ticari borçlardaki değişim		(77,747)	(649,395)
Ödenen kıdem tazminatı	12	(13,611)	-
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		296,302	(1,364,152)
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit		12,204,315	5,582,221
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım edinimleri		-	(10,000)
Alınan faizler		1,284,773	1,294,898
Yatırım amaçlı gayrimenkul edinimleri		(3,877,050)	(1,910,899)
Maddi duran varlık edinimleri	9	-	(10,043)
Maddi olmayan duran varlık edinimleri	10	(2,067)	(16,088)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(2,594,344)	(652,132)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan banka kredileri		12,056,650	-
Ödenen banka kredileri		(7,156,658)	(6,283,949)
Ödenen faizler		(5,509,497)	(12,222,323)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(609,505)	(18,506,272)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		(8,717)	10,352
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış / (azalış)		8,991,749	(13,565,831)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	4	10,897,420	26,525,802
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	4	19,889,169	12,959,971

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2011: 11 kişi).

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

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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 (devamı)

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ firması ile Adana’da Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı (“Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı”)’nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın %50 hissesi Şirket’e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ’ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın ana faaliyet konusu Adana’da Divan Turizm İşletmeleri AŞ (eski adıyla “Palmira Turizm Ticaret AŞ”) tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak TL olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri XI, 29 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5’inci maddesine göre Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları’nı/Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nı (“UMS/UFRS”) uygularlar.

Ancak Tebliğ’de yer alan Geçici Madde 2’ye göre Tebliğ’in 5’inci maddesinin uygulanmasında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını UMS/UFRS’lere uygun olarak hazırlamıştır.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1’inci maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“Kurum”) kurulması Bakanlar Kurulu’nca kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin geçici 1’inci maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Sunuma İlişkin Temel Esaslar’da herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, 31 Ekim 2012 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket’in geçerli ve raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2012 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2012 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") yayımladığı tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 30 Eylül 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin, aşağıda açıklanan Revize TFRS 13 haricinde, ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Revize TFRS 13 "*Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü*" standardı gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilirliği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye yönelik uygulanacaktır.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

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

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen dışındaki kur farkı kar veya zararları, kar zarar içerisinde net olarak raporlanır.

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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, mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanmaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebelemektedir.

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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)

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

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

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

Amortisman

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

Demirbaşlar	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 yıldır.

2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir.

Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.7. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

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

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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)

2.5.8. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.5.9. Hisse başına kazanç

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

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

2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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)

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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)

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 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. Nakit akışları tablosu

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

2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı 25 No’lu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17’nci maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Otel Projesi^(*)	Toplam
30 Eylül 2012						
Kira geliri	5,871,045	1,779,925	2,650,934	22,681	-	10,324,585
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	1,902,864	-	-	-	-	1,902,864
Satış gelirleri	7,773,909	1,779,925	2,650,934	22,681	-	12,227,449
Satışların maliyeti	(3,243,847)	(79,319)	(118,135)	(29,068)	-	(3,470,369)
Brüt kar	4,530,062	1,700,606	2,532,799	(6,387)	-	8,757,080
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	-	-	-	-	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	1,167	1,167
Yatırım harcamaları	273,780	-	519,650	-	3,334,601	4,128,031

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Arsa Proje Geliştirme	Toplam
30 Eylül 2011						
Kira geliri	5,079,438	1,978,250	1,856,008	25,573	-	8,939,269
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	1,956,285	-	-	-	-	1,956,285
Satış gelirleri	7,035,723	1,978,250	1,856,008	25,573	-	10,895,554
Satışların maliyeti	(3,319,003)	(100,474)	(94,266)	(30,304)	-	(3,544,047)
Brüt kar	3,716,720	1,877,776	1,761,742	(4,731)	-	7,351,507
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	-	-	-	-	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(10,343)	(10,343)
Yatırım harcamaları	573,643	-	10,329	-	2,876,984	3,460,956

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Satış gelirleri				
Bölüm gelirleri	12,227,449	3,971,746	10,895,554	3,747,900
Toplam satış gelirleri	12,227,449	3,971,746	10,895,554	3,747,900
Satışların maliyeti				
Bölgümlere ait satışların maliyeti	3,470,369	1,050,611	3,544,047	984,616
Toplam satışların maliyeti	3,470,369	1,050,611	3,544,047	984,616
		30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	
Varlıklar				
Bölüm varlıkları		313,193,995	309,835,000	
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar		34,442,328	30,729,264	
Toplam varlıklar		347,636,323	340,564,264	
Yükümlülükler				
Bölüm yükümlülükleri		118,211,995	121,418,947	
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler		1,325,807	1,049,116	
Toplam yükümlülükler		119,537,802	122,468,063	

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Kasa	2,600	-
Bankalar-Vadesiz	70,940	17,164
Bankalar-Vadeli ^(*)	20,056,597	10,982,283
Ters repo işlemlerinden alacaklar	-	4,154,157
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	20,130,137	15,153,604
Bloke tutar ^(*)	(206,926)	(4,160,625)
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(34,042)	(95,559)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	19,889,169	10,897,420

(*) TSKB ve Şirket arasındaki kredi ilişkisinden doğan sözleşmenin hükümleri gereğince, Şirket tarafından bankaya doğacak her türlü yükümlülüğün ödenmesinin teminatı olarak TSKB ve Şirket arasında 27 Eylül 2010 tarihinde Hesap Rehin Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme hükmü gereğince TSKB, Şirket'in talebi ile Rehinli Hesap'ta bulunan menkul kıymetlerin değerlendirilmesi için Şirket adına ters repo, borsa para piyasası işlemleri ve diğer sermaye piyasası işlemleri yapabilir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla blokeli paralar vadeli olup, 206,926 TL tutarındadır (31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla blokeli paralar 4,160,625 TL tutarında olup, bu tutarın 4,154,157 TL'si ters repo işleminden, kalan 6,468 TL'si ise vadesiz tutardan oluşmaktadır).

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2012	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
TL	9,932,179	9.15	22 Ekim 2012
TL	7,415,629	8.45	1 Ekim 2012
TL	2,501,863	9.10	30 Ekim 2012
EUR	206,926	3.00	1 Ekim 2012
	20,056,597		

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	(22,583)	(23,750)

(*) Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ firması ile Adana'da Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri AŞ tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın sermayesi tamamı ödenmiş beheri 1 TL nominal değerinde nama yazılı 20,000 adet hisseye bölünmüş 20,000 TL'den ibarettir. Şirket, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 sermayesine karşılık toplam 10,000 TL bedeli nakden ve peşinen ödemiştir.

Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın net varlıklar toplamı olan 45,165 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 22,583 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2011: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın net varlıklar toplamı olan 47,500 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 23,750 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır).

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamları ile 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet gelir tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	8,631,653	5,493,545
Toplam yükümlülükler	(8,676,818)	(5,541,045)
Net varlıklar	(45,165)	(47,500)

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	26 Mayıs - 30 Eylül 2011
Satış gelirleri	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(45,165)	(20,686)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	9,685,638	10,733,923
Toplam	9,685,638	10,733,923
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	108,526,357	110,685,024
Toplam	108,526,357	110,685,024
Toplam finansal borçlar	118,211,995	121,418,947

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

30 Eylül 2012				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 3.75	19,454,440	3,007,593	31,712,746
Avro	Euribor + 3.75	14,972,925	2,979,390	31,585,607
Avro	Euribor + 3.75	13,543,397	2,694,938	28,569,994
Avro	Eur Libor + 3.75	2,398,137	915,891	4,620,208
ABD Doları	Libor + 6.00	6,794,211	87,826	12,037,802
			9,685,638	108,526,357
31 Aralık 2011				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 3.75	20,989,316	3,285,392	36,361,327
Avro	Euribor + 3.75	16,225,958	3,429,769	36,223,226
Avro	Euribor + 3.75	14,676,796	3,102,314	32,764,841
Avro	Eur Libor + 3.75	2,558,343	916,448	5,335,630
			10,733,923	110,685,024

Şirket tarafından 4 Temmuz 2007, 25 Haziran 2008 ve 2 Eylül 2009 tarihlerinde TSKB'den Pendorya AVM projesi için sırasıyla 25,000,000 ABD Doları, 19,250,000 Avro ve 17,000,000 Avro tutarlarında alınan krediler, 29 Haziran 2011 tarihinde Şirket ile TSKB arasında yapılan ek sözleşme ile refinanse edilmiştir. Sırasıyla 6 aylık Libor + 4.50, 6 aylık Euribor + 5.00 ve 6 aylık Euribor + 5.50 olan mevcut faiz oranları, sırasıyla 6 aylık Libor + 3.75, 6 aylık Euribor + 3.75 ve 6 aylık Euribor + 3.75 olarak revize edilmiştir. Ayrıca aynı ek sözleşme ile sırasıyla 4 Temmuz 2016, 4 Temmuz 2016 ve 2 Eylül 2017 olan söz konusu kredilerin vade tarihleri tüm krediler için 4 Ocak 2022 olarak revize edilmiştir. Ek sözleşme ile faiz oranlarında gerçekleştirilen iyileştirmenin, Şirket'in 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda ve 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait gelir tablosunda 294,996 TL tutarında etkisi olmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Diğer ticari alacaklar(*)	2,036,497	1,878,227
Şüpheli ticari alacaklar	1,331,183	1,457,975
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,331,183)	(1,447,907)
Toplam	2,036,497	1,888,295

- (*) 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 1,091,210 TL'si kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından (31 Aralık 2011: 1,036,953 TL), 945,287 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan (31 Aralık 2011: 827,293 TL proje ortaklarına yansıtılan giderler, 13,981 TL diğer ticari alacaklar) oluşmaktadır.

30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011
Dönem başı	1,447,907	975,759
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	268,646	259,817
Dönem içinde yapılan tahsilat	(355,469)	(171,361)
Aktiften silinen alacaklar	(29,901)	-
Dönem sonu	1,331,183	1,064,215

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Diğer ticari borçlar(*)	465,911	571,632
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	28,995	1,021
Toplam	494,906	572,653

- (*) 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, kısa vadeli borçların 232,451 TL'si müteahhit firmalara borçlardan (31 Aralık 2011: 231,523 TL), 10,517 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2011: 24,019 TL), 27,231 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2011: 204,882 TL), 108,665 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2011: 47,978 TL) ve 87,047 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2011: 63,230 TL).

Uzun vadeli ticari borçlar

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	294,887,878	294,235,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	18,306,117	15,600,000
Toplam	313,193,995	309,835,000

30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2012	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
Tahir Han	7,360,000	-	-	7,360,000
Fındıklı Bina 1	41,870,000	-	-	41,870,000
Fındıklı Bina 2	41,160,000	519,650	(33,155)	41,646,495
Pendorya AVM	203,845,000	273,780	(107,397)	204,011,383
Adana Otel Projesi ^(*)	15,600,000	3,334,601	(628,484)	18,306,117
	309,835,000	4,128,031	(769,036)	313,193,995

30 Eylül 2011	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
Tahir Han	6,265,000	-	-	6,265,000
Fındıklı Bina 1	38,390,000	-	-	38,390,000
Fındıklı Bina 2	38,590,000	10,329	-	38,600,329
Pendorya AVM	195,290,000	573,643	(2,713)	195,860,930
Adana Arsa Proje Geliştirme	11,726,000	2,876,984	(107,239)	14,495,745
	290,261,000	3,460,956	(109,952)	293,612,004

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

Adana Otel Projesi için Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin ve yine aynı proje için 2012 yılında İş Bankası AŞ'den tahsis edilen 10,475,000 ABD Doları yatırım kredisinin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla kullanılan toplam 6,745,000 ABD Doları tutarındaki kısmının 1 Ocak - 30 Eylül 2012 tarihleri arasında aktifleştirilmiş toplam faizi 395,951 TL'dir (30 Eylül 2011: 268,540 TL). Söz konusu projede aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde 381,550 TL'dir (30 Eylül 2011: 1,314,876).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,360,000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 22,681 TL (30 Eylül 2011: 25,573 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Fındıklı Bina 1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş gerçeğe uygun değeri 41,870,000 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 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 1,779,925 TL (30 Eylül 2011: 1,978,250 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, 30 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 41,160,000 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 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 2,650,934 TL (30 Eylül 2011: 1,856,008 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM

Pendorya AVM, Pendik, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parselde kayıtlıdır. Parsel 23,182.96 metrekare alana sahiptir. Kiralanabilir alanı 30,275 metrekare olan Pendorya AVM'de toplam 8 katta 106 mağaza bulunmaktadır. Şirket, Pendorya AVM'nin %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.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 203,845,000 TL'dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Projeksiyonda elde edilen nakit akışları Avro üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2011 yılından 2017 yılına kadar %10, 2018 yılından 2024 yılına kadar %11 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonda sözleşme yenileme yıllarında %8, diğer yıllarda ise %3 oranında yıllık kira artış oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2011 için %93, 2012 için %95, 2013 için %98 ve sonrası için %99 oranı kullanılmıştır.

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avro'dan oluşan kısmı Şirket'in arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir (Not 11).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %91'i (31 Aralık 2011: %93) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 5,871,045 TL (30 Eylül 2011: 5,079,438 TL) kira geliri elde etmiştir.

Adana Otel Projesi

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

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

Adana arsası, 6 Kasım 2007 tarihinde 9,863,151 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Adana arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 15,600,000 TL'dir.

Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Faaliyet kiralalamaları**

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	14,741,075	15,447,130
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	26,523,435	36,378,517
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	18,555,063	18,276,190
Toplam	59,819,573	70,101,837

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	131,125	-	-	131,125
Taşıtlar	32,402	-	-	32,402
	163,527	-	-	163,527
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	53,925	30,307	-	84,232
Taşıtlar	23,849	2,566	-	26,415
	77,774	32,873	-	110,647
	85,753			52,880
	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	62,735	10,043	-	72,778
Taşıtlar	32,402	-	-	32,402
	95,137	10,043	-	105,180
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	34,180	12,437	-	46,617
Taşıtlar	21,600	9,722	-	31,322
	55,780	22,159	-	77,939
	39,357			27,241

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	32,603	2,067	-	34,670
	32,603	2,067	-	34,670
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	18,782	11,028	-	29,810
	18,782	11,028	-	29,810
	13,821			4,860
	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	16,515	16,088	-	32,603
	16,515	16,088	-	32,603
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	3,762	10,945	-	14,707
	3,762	10,945	-	14,707
	12,753			17,896

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar

Şirket'e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM için verilen 16 Temmuz 2008 tarih ve 1120 sayılı ruhsat işlemi ile bu işleme dayanak olan 6 Kasım 2007 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak Pendik Belediye Başkanlığı aleyhine ikame edilmiş, Şirket'in de müdahil olduğu davada, İstanbul 9'uncu İdare Mahkemesi'nin 4 Kasım 2010 tarihli kararında, ilk derece mahkemesi temyiz yolu açık olmak üzere iptal kararı vermiştir. Yapılan temyiz başvurusu neticesinde Danıştay 6'ncı İdaresi İstanbul 9'uncu İdare Mahkemesi'nin kararını kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 1 Aralık 2011 tarihinde onamıştır.

Davacı taraf, ayrıca, 6 Kasım 2007 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 9'uncu İdare Mahkemesi'nin kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle, Pendorya AVM için verilen 4 Aralık 2009 tarih ve 101 nolu ve 14 Aralık 2009 tarih ve 104 nolu yapı kullanma izin belgelerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle Pendik Belediyesi'ne karşı İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde (“Mahkeme”) dava açmıştır. Mahkeme, 31 Aralık 2010 tarihinde söz konusu yapı kullanma izin belgelerinin yürütmesinin durdurulmasına; 22 Eylül 2011 tarihinde de, 4 Kasım 2010 tarihli kararı ile Pendorya AVM'ye ilişkin olarak Şirket adına verilmiş bulunan 16 Temmuz 2008 tarih ve 1120 sayılı yapı ruhsatının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal olmasından dolayı iptal edildiği ve yapı kullanma izin belgelerinin dayanağı kalmadığı gerekçesiyle, temyiz yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Şirket, müdahil sıfatıyla, söz konusu iptal kararının yürütmesinin durdurulması talebiyle 4 Kasım 2011 tarihinde Danıştay'a temyiz dilekçesini sunmuştur. 16 Ocak 2012 tarihinde yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir.

Taşınmazların imar fonksiyonları (arsa kullanım kararları) ve yapılaşma koşulları Nazım İmar Planı ile belirlenmektedir. Pendorya AVM'nin bulunduğu alanla ilgili olarak 25 Aralık 2010 onanlı yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Taşınmaz'ın fonksiyonu korunmuştur.

Yeni yürürlüğe giren Nazım İmar Planı'na uygun olarak Pendik Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve 7 Ekim 2011 tarihinde Pendik Belediye Meclisi'nde onaylanmıştır. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmasına müteakip Pendorya AVM'ye verilmiş olan yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi için başvuru yapılacaktır.

Pendorya AVM, inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak yapılmış ve o tarihte inşaat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi usulüne uygun olarak alınmıştır. Yine buna uygun olarak tapuda cins tashihi işlemleri tamamlanmıştır. Tapu kayıtlarında halen alışveriş merkezi olarak tescil edilmiştir. Bu nedenle verilen işletme ruhsatlarına, yeni işletme ruhsatları taleplerine ve Pendorya AVM'nin işleyişine ilişkin herhangi bir sıkıntı yaşanması beklenmemektedir. Rapor tarihi itibarıyla, dava konusu hususların nihai sonuçları üzerinde belirsizlik bulunmakla birlikte, Şirket yönetimi Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek bir netice beklenmemektedir ve bu nedenle ilişikteki finansal tablolar bu davalara ilişkin olası etkileri içermemektedir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Teminat mektupları	2,495,349	2,570,343
Toplam	2,495,349	2,570,343

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

Teminat, rehin ve ipotekler

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3'üncü şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3'üncü kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3'üncü kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	225,569,775	238,717,093
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3'üncü kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3'üncü kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	225,569,775	238,717,093

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Verilen ipotekler	222,569,775	235,577,093
Teminat mektupları	3,000,000	3,140,000
Toplam	225,569,775	238,717,093

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avro'dan oluşan kısmı Şirket'in arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir. Ayrıca Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla verilen teminat mektubu, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla verilen teminat mektupları 3,140,000 TL olup, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan, kalan 140,000 TL tutarındaki kısmı ise 14 Ekim 2011 tarih ve 159 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM'nin yılbaşı kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

12 Ağustos 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ ile Şirket'in ortak sahip olduğu Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel No'lu arsa üzerinde yapılacak olan 5 yıldızlı otelin işletme hakkı için işletme sözleşmesi müzakereleri tamamlanmış ve taraflar arasında 15 yıl süreli İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ ile sözleşmede belirtilen yükümlülüklerden müşterek ve müteselsil sorumludur. Şirket, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ ile birlikte, otelin proje planlamasını, yapımını, inşaatını, malzeme alımını ve otelin tefrişini sözleşmeye taraf olan firmanın spesifikasyonları doğrultusunda mümkün olan en kısa sürede gerçekleştirerek, otelin sözleşmeye taraf olan firmanın standartlarına, genel kabul görmüş standartlara ve işletme ihtiyacına uygun bir şekilde işletilebilmesini mümkün kılacaktır. Bu hususta sorumluluk tamamen Şirket'e ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret AŞ'ye aittir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	70,000	95,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	27,928	14,001
	97,928	109,001
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	14,277	18,534
	14,277	18,534
Toplam	112,205	127,535

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,033.98 TL ve 2,731.85 TL'dir.

UMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Net iskonto oranı	%4.05	4.05%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%90	90%

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Dönem başı bakiyesi	18,534	31,769
Hizmet maliyeti	3,009	4,985
Faiz maliyeti	1,160	6,746
Dönem içi ödemeler	(13,611)	-
Aktüeryal fark	5,185	(20,876)
Dönem sonu bakiyesi	14,277	22,624

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Devreden KDV	2,653,394	2,780,483
Peşin ödenen vergi ve fonlar	314,803	241,164
Gelir tahakkukları	75,000	77,320
Gelecek aylara ait giderler	57,192	23,890
Verilen iş avansları	11,724	13,598
Diğer	12,779	-
Toplam	3,124,892	3,136,455

Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Devreden KDV	8,957,287	10,315,561
Verilen depozito ve teminatlar	135,775	135,775
Toplam	9,093,062	10,451,336

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Gelecek aylara ait gelirler ^(*)	380,674	142,263
Gider tahakkukları	77,250	2,617
Ödenecek vergi ve fonlar	64,232	75,715
Diğer	43,865	320
Toplam	566,021	220,915

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Alınan depozito ve teminatlar	130,092	104,263
Diğer karşılıklar ^(*)	22,583	23,750
Toplam	152,675	128,013

(*) 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 45,165 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerden ötürü, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 22,583 TL için karşılık ayrılmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

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

	Grubu	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	C	1.33	2,000,000	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	C	0.30	449,998	0.30	449,998
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.27	400,000	0.27	400,000
Diğer ortaklar	C	0.00	2	0.00	2
Halka açık	C	38.32	57,500,000	38.32	57,500,000
Ödenmiş sermaye		100.00	150,000,000	100.00	150,000,000

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

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

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

14.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket sermayesinin %33.33'üne tekabül eden 50,000,000 TL nominal değerli hisse senetlerinin 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına 1.05 TL fiyat ile halka arzı gerçekleştirilmiş olup, 2,500,000 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir. Halka arz nedeniyle katlanılan 1,906,860 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri özkaynaklar altındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

14.4 Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Pendorya AVM kira gelirleri	5,871,045	1,926,729	5,079,438	1,587,217
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	1,779,925	594,307	1,978,250	659,376
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	2,650,934	886,649	1,856,008	620,154
Tahir Han kira gelirleri	22,681	7,795	25,573	7,625
Toplam kira gelirleri	10,324,585	3,415,480	8,939,269	2,874,372
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	1,902,864	556,266	1,956,285	873,528
Toplam	12,227,449	3,971,746	10,895,554	3,747,900

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Elektrik giderleri	488,826	193,888	488,712	143,847
Bakım ve onarım giderleri	460,327	133,847	439,163	156,183
Yönetim hizmet giderleri	428,308	162,817	334,986	115,883
Güvenlik giderleri	407,090	143,903	390,741	129,409
Vergi ve harç giderleri	326,184	1,274	300,070	7,327
Temizlik giderleri	311,399	107,928	340,965	116,683
İşletme hizmet giderleri	277,535	91,509	231,628	80,988
Sigorta giderleri	145,086	49,832	116,863	39,259
Su giderleri	131,856	59,827	210,156	82,610
Yemek giderleri	101,638	34,017	98,967	34,226
Doğalgaz gideri	82,122	3,402	119,640	5,342
Ulaşım giderleri	73,850	23,032	112,150	28,553
Malzeme gideri	43,036	11,883	28,344	6,930
Danışmanlık giderleri	40,257	14,744	130,725	22,232
Diğer giderler	152,855	18,708	200,937	15,144
Toplam	3,470,369	1,050,611	3,544,047	984,616

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Personel giderleri	1,024,881	376,577	945,995	263,438
Şüpheli alacak karşılık gideri	268,646	(28,155)	259,817	190,774
Müşavirlik giderleri	90,949	26,573	150,129	25,020
Ulaşım ve seyahat giderleri	64,360	20,235	74,822	19,046
İMKB kotta kalma gideri	37,500	-	-	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	43,901	14,006	33,104	11,638
Danışmanlık giderleri	31,879	24,591	6,976	2,845
Diğer giderler	109,131	34,711	197,063	21,736
Toplam	1,671,247	468,538	1,667,906	534,497

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Maaşlar ve ücretler	695,322	279,751	658,751	187,769
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	205,200	70,200	194,400	64,800
SSK işveren payı	82,922	28,517	62,834	21,233
İzin karşılığı gideri	13,927	(10,106)	10,300	(15,435)
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	9,354	1,811	-	-
Diğer	18,156	6,404	19,710	5,071
Toplam	1,024,881	376,577	945,995	263,438

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Reklam giderleri	781,908	161,783	642,823	152,053
Toplam	781,908	161,783	642,823	152,053

18. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Diğer faaliyet gelirleri				
Diğer gelirler	442,590	4,601	208,594	102,157
Toplam	442,590	4,601	208,594	102,157

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait diğer faaliyet gelirlerinin 355,469 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 87,121 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (30 Eylül 2011: 171,361 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 37,233 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Diğer faaliyet giderleri				
Komisyon giderleri	38,004	2,213	32,931	10,247
Diğer	1,289	4	837	-
Toplam	39,293	2,217	33,768	10,247

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Finansal gelirler				
Kur farkı geliri, net	6,070,839	(537,078)	-	-
Bankalardan elde edilen faiz geliri	1,001,124	407,706	1,178,888	346,274
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	213,415	-	59,278	18,727
Toplam	7,285,378	(129,372)	1,238,166	365,001

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Finansal giderler				
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	3,991,447	1,431,615	5,148,221	2,001,660
Kur farkı gideri, net	-	-	20,763,012	9,406,125
Toplam	3,991,447	1,431,615	25,911,233	11,407,785

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

21. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren son üç ve dokuz aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Net dönem karı / (zararı)	10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Hisse başına kazanç (zarar)	0.0667	0.0048	(0.1298)	(0.0592)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Bankalar – vadesiz</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	70,313	2,884
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	618	-
<i>Bankalar – vadeli</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	-	-
<i>Bankalar – bloke tutar – ters repolar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	4,154,157
<i>Bankalar – bloke tutar – vadesiz</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	6,468
<i>Bankalar – bloke tutar – vadeli</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	206,926	-
Toplam	277,857	4,163,509
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Sigorta AŞ	55,192	13,577
Toplam	55,192	13,577
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	100,550,268	115,166,869
Türkiye İş Bankası AŞ	17,661,727	6,252,078
Toplam	118,211,995	121,418,947
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4,110	1,021
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	24,885	-
Toplam	28,995	1,021

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
<i>Kira gelirleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4,240,888	1,420,330	3,686,620	1,220,829
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	143,244	46,693	106,831	43,609
TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ	7,189	594	8,653	2,885
TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ	11,169	3,950	9,650	3,522
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	14,047	4,739	10,824	4,226
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	6,410	2,136	5,607	1,869
Sürdürülebilir Danışmanlık AŞ	5,441	1,880	2,884	1,730
Toplam	4,428,388	1,480,322	3,831,069	1,278,670
<i>Faiz gelirleri</i>				
Türkiye İş Bankası AŞ	3,423	1,154	42,440	1,124
Toplam	3,423	1,154	42,440	1,124
<i>Faiz giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,910,810	351,251	5,148,221	2,001,660
Toplam	2,910,810	351,251	5,148,221	2,001,660
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	12,405	1,835	28,742	8,761
Türkiye İş Bankası AŞ	141	-	536	342
Toplam	12,546	1,835	29,278	9,103
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>				
Türkiye İş Bankası AŞ	395,951	115,210	292,744	98,525
Toplam	395,951	115,210	292,744	98,525

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
--	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler

584,925 248,743 379,642 103,800

Diğer

Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avro'dan oluşan kısmı Şirket'in arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir. Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle ayrıca Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11).

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

23.1. Kredi riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	2,036,497	-	-	20,127,537	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1,353,136	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	2,036,497	-	-	20,127,537	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,331,183	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	1,331,183	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2011	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar ⁽¹⁾	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1,888,295	-	-	10,999,447	4,154,157	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	713,144	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	1,878,227	-	-	10,999,447	4,154,157	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	10,068	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,457,975	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	1,447,907	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	10,068	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Ters repo sözleşmelerinden alacakları içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.2. Likidite riski

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

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

30 Eylül 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	118,211,995	147,703,216	534,037	13,368,017	60,355,835	73,445,327
Ticari borçlar	494,906	494,906	494,906	-	-	-
Toplam	118,706,901	148,198,122	1,028,943	13,368,017	60,355,835	73,445,327

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

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

23.3. Piyasa riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

Şirket'in, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Eylül 2012	1.7847	2.3085
31 Aralık 2011	1.8889	2.4438

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

30 Eylül 2012	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	275,055	-	119,149
Toplam varlıklar	275,055	-	119,149
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	9,685,638	1,734,420	2,854,762
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	108,526,357	24,514,231	28,059,697
Diğer yükümlülükler	127,891		55,400
Toplam yükümlülükler	118,339,886	26,248,651	30,969,859
Net yabancı para yükümlülük	(118,064,830)	(26,248,651)	(30,850,710)

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kazanmasının/kaybının 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2012				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4,684,597)	4,684,597	(4,684,597)	4,684,597
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(4,684,597)	4,684,597	(4,684,597)	4,684,597
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(7,121,886)	7,121,886	(7,121,886)	7,121,886
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(7,121,886)	7,121,886	(7,121,886)	7,121,886
TOPLAM (3+6)	(11,806,483)	11,806,483	(11,806,483)	11,806,483
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2011				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,964,672)	3,964,672	(3,964,672)	3,964,672
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,964,672)	3,964,672	(3,964,672)	3,964,672
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,187,360)	8,187,360	(8,187,360)	8,187,360
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(8,187,360)	8,187,360	(8,187,360)	8,187,360
TOPLAM (3+6)	(12,152,032)	12,152,032	(12,152,032)	12,152,032

^(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	20,056,597	15,136,440
Finansal yükümlülükler	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	118,211,995	121,418,947

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

	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
Finansal araçlar				
Vadeli mevduat	TL	%8.88	TL	%11.43
Vadeli mevduat	EUR	%3.00	EUR	-
Banka kredileri	ABD Doları	%4.97	ABD Doları	%4.56
Banka kredileri	Avro	%4.18	Avro	%5.35

Faize duyarlılık analizi tablosu

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan dokuz aylık etkisidir.

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

Bu analiz, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
30 Eylül 2012				
Değişken faizli finansal borçlar	(270,828)	271,529	(270,828)	271,529
30 Eylül 2011				
Değişken faizli finansal borçlar	(295,605)	296,355	(295,605)	296,355

(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.4. Sermaye yönetimi

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

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	20,127,537	15,153,604
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	313,193,995	309,835,000
C İştirakler ^(*)	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
Diğer varlıklar		14,314,791	15,575,660
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	347,636,323	340,564,264
E Finansal borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	118,211,995	121,418,947
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
G Finansal kiralama borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	-	-
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	228,098,521	218,096,201
Diğer kaynaklar		1,325,807	1,049,116
D Toplam kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	347,636,323	340,564,264
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	20,127,537	10,999,447
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	-	-
J Gayrinakdi krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

(*) Seri: VI No: 11, Madde 37 gereği Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı iştirak kapsamında değerlendirilmediği için portföy sınırlamalarına konu edilmemiş olup, tabloda yer alan finansal veriler özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Adi Ortaklık değerini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	%90	%91	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%6	%4	%50
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	%0	%0	%49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	%0	%0	%20
6 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	%0	%0	%10
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%53	%57	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%6	%3	%10

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Not 11’de detaylı açıklandığı üzere, Yönetim Kurulu’nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel’de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket’in 19/20 payına sahip olduğu taşınmazın, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.’ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket’e intikal etmiştir.