

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

30 Haziran 2013 Tarihinde  
Sona Eren Altı Aylık  
Ara Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve  
İnceleme Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

30 Temmuz 2013

*Bu rapor, 1 sayfa inceleme raporu  
ve 52 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

İçindekiler

İnceleme raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu

Diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

## Ara Dönem Finansal 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 Haziran 2013 tarihli finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren altı aylık kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'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 Haziran 2013 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu ve altı 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, 30 Temmuz 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ

Orhan Akova, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

## İÇİNDEKİLER

|   | <b><u>Sayfa</u></b>  |
|---|--|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)</b>             | 1  |
| <b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU</b>                       | 2  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                 | 3  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>                  | 4  |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>                           | 5  |
| <br>  |  |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b> |  |
| Not 1   | Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu 6-7                       |
| Not 2   | Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 7-17                    |
| Not 3   | Bölgümlere göre raporlama 18-20                                      |
| Not 4   | Nakit ve nakit benzerleri 21   |
| Not 5   | Özkaynak yöntemiyle değęrlenen yatırımlar 22                         |
| Not 6   | Finansal borçlanmalar 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 yükümlölükler 30-32                   |
| Not 12  | Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 33                |
| Not 13  | Diğęr dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlölükler 34 |
| Not 14  | Özkaynaklar 35-36  |
| Not 15  | Hasılat ve satışların maliyeti 37                                    |
| Not 16  | Genel yönetim giderleri 38   |
| Not 17  | Pazarlama giderleri 39   |
| Not 18  | Esas faaliyetlerden diğęr gelirler ve giderler 39                    |
| Not 19  | Finansman gelirleri ve giderleri 40                                  |
| Not 20  | Vergi varlık ve yükümlölükleri 40                                    |
| Not 21  | Pay başına (zarar) / kazanç 40                                       |
| Not 22  | İlişkili taraf açıklamaları 41-43                                    |
| Not 23  | Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliğİ ve düzeyi 43-50   |
| Not 24  | Finansal araçlar 50  |
| Not 25  | Raporlama döneminden sonraki olaylar 50                              |
| Ek Dipnot   | Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü 51-52                        |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**30 HAZİRAN 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

|   |                  | İncelemeden<br>geçmiş  | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|---|------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>  | <i>Dipnotlar</i> | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b>            |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                                    |                  | <b>20,896,556</b>      | <b>26,501,956</b>                |
| Nakit ve nakit benzerleri                                 | 4                | 16,546,000             | 22,072,571                       |
| Ticari alacaklar  | 7                | 1,285,644              | 1,337,819                        |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>              | 22               | -                      | 7                                |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>      | 7                | 1,285,644              | 1,337,812                        |
| Diğer dönen varlıklar                                     | 13               | 3,064,912              | 3,091,566                        |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                                    |                  | <b>342,743,576</b>     | <b>337,872,374</b>               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                             | 8                | 333,870,773            | 328,080,000                      |
| Maddi duran varlıklar                                     | 9                | 28,835                 | 42,943                           |
| Maddi olmayan duran varlıklar                             | 10               | 515                    | 2,314                            |
| Diğer duran varlıklar                                     | 13               | 8,843,453              | 9,747,117                        |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                   |                  | <b>363,640,132</b>     | <b>364,374,330</b>               |
| <b>KAYNAKLAR</b>  |                  |                        |                                  |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                          |                  | <b>13,735,308</b>      | <b>13,096,014</b>                |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                  |                  | -                      | -                                |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları          | 6                | 12,292,612             | 11,008,768                       |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>                | 22               | 12,292,612             | 11,008,768                       |
| Ticari borçlar  | 7                | 560,050                | 732,813                          |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>                  | 22               | 121,581                | 212,396                          |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>          | 7                | 438,469                | 520,417                          |
| Kısa vadeli karşılıklar                                   |                  | 138,424                | 128,884                          |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 12               | 138,424                | 128,884                          |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                           | 13               | 744,222                | 1,225,549                        |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                          |                  | <b>119,610,826</b>     | <b>116,134,177</b>               |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                  | 6                | 119,325,014            | 115,908,276                      |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>                | 22               | 119,325,014            | 115,908,276                      |
| Uzun vadeli karşılıklar                                   |                  | 78,169                 | 65,890                           |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 12               | 78,169                 | 65,890                           |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                           | 13               | 207,643                | 160,011                          |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |                  | <b>230,293,998</b>     | <b>235,144,139</b>               |
| Ödenmiş sermaye   | 14               | 150,000,000            | 150,000,000                      |
| Pay ihraç primleri  | 14               | 593,140                | 593,140                          |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                       | 14               | 152,670                | 152,670                          |
| Geçmiş yıllar karları                                     |                  | 84,398,329             | 67,350,391                       |
| Net dönem (zararı)/karı                                   |                  | (4,850,141)            | 17,047,938                       |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                   |                  | <b>363,640,132</b>     | <b>364,374,330</b>               |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

|  |                  | İncelemeden<br>geçmiş          | İncelemeden<br>geçmemiş         | İncelemeden<br>geçmiş          | İncelemeden<br>geçmemiş         |
|--|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|  |                  | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2013 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2013 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2012 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2012 |
|  | <i>Dipnotlar</i> |                                |                                 |                                |                                 |
| Hasılat  | 15               | 8,620,717                      | 4,311,518                       | 9,062,536                      | 4,585,529                       |
| Satışların maliyeti  | 15               | (2,564,123)                    | (1,440,146)                     | (2,419,758)                    | (1,357,895)                     |
| <b>Brüt kar</b>  |                  | <b>6,056,594</b>               | <b>2,871,372</b>                | <b>6,642,778</b>               | <b>3,227,634</b>                |
| Genel yönetim giderleri  | 16               | (1,390,272)                    | (528,996)                       | (1,202,709)                    | (531,765)                       |
| Pazarlama giderleri  | 17               | (388,632)                      | (143,622)                       | (620,125)                      | (288,373)                       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler   | 18               | 439,767                        | 101,069                         | 437,989                        | 84,953                          |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler   | 18               | (29,818)                       | (24,857)                        | (37,076)                       | (6,792)                         |
| <b>Esas faaliyet karı</b>  |                  | <b>4,687,639</b>               | <b>2,274,966</b>                | <b>5,220,857</b>               | <b>2,485,657</b>                |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar                             | 5                | (23,214)                       | (10,241)                        | 13,666                         | (8,355)                         |
| Finansman gelirleri  | 19               | 24,627                         | (406,590)                       | 6,607,917                      | 2,009,204                       |
| Finansman giderleri  | 19               | (9,539,193)                    | (8,186,983)                     | (2,559,832)                    | (1,108,262)                     |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı</b>   |                  | <b>(4,850,141)</b>             | <b>(6,328,848)</b>              | <b>9,282,608</b>               | <b>3,378,244</b>                |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)   |                  |                                |                                 |                                |                                 |
| - Dönem vergi geliri / (gideri)  | 20               | -                              | -                               | -                              | -                               |
| - Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)   | 20               | -                              | -                               | -                              | -                               |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı</b>  |                  | <b>(4,850,141)</b>             | <b>(6,328,848)</b>              | <b>9,282,608</b>               | <b>3,378,244</b>                |
| <b>Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem (zararı) / karı</b>                                  |                  | <b>-</b>                       | <b>-</b>                        | <b>-</b>                       | <b>-</b>                        |
| <b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>   |                  | <b>(4,850,141)</b>             | <b>(6,328,848)</b>              | <b>9,282,608</b>               | <b>3,378,244</b>                |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)              | 21               | <b>(0.0323)</b>                | <b>(0.0422)</b>                 | <b>0.0619</b>                  | <b>0.0225</b>                   |
| Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık) | 21               | <b>(0.0323)</b>                | <b>(0.0422)</b>                 | <b>0.0619</b>                  | <b>0.0225</b>                   |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                              | İncelemeden<br>geçmiş          | İncelemeden<br>geçmemiş         | İncelemeden<br>geçmiş          | İncelemeden<br>geçmemiş         |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|                              | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2013 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2013 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2012 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2012 |
| <b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b> | <b>(4,850,141)</b>             | <b>(6,328,848)</b>              | <b>9,282,608</b>               | <b>3,378,244</b>                |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>  | -                              | -                               | -                              | -                               |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b> | <b>(4,850,141)</b>             | <b>(6,328,848)</b>              | <b>9,282,608</b>               | <b>3,378,244</b>                |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|  | <i>Dipnotlar</i> | Ödenmiş sermaye    | Pay ihraç primleri | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar       |                           | Toplam             |
|--|------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|
|  |                  |                    |                    |                                     | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı / (zararı) |                    |
| <b>1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>     |                  | 150,000,000        | 593,140            | 152,670                             | 70,187,929            | (2,837,538)               | 218,096,201        |
| Kapsamlı gelir toplamı                             |                  | -                  | -                  | -                                   | -                     | 9,282,608                 | 9,282,608          |
| Transferler  |                  | -                  | -                  | -                                   | (2,837,538)           | 2,837,538                 | -                  |
| <b>30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> |                  | <b>150,000,000</b> | <b>593,140</b>     | <b>152,670</b>                      | <b>67,350,391</b>     | <b>9,282,608</b>          | <b>227,378,809</b> |
| <b>1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>     |                  | 150,000,000        | 593,140            | 152,670                             | 67,350,391            | 17,047,938                | 235,144,139        |
| Toplam kapsamlı gelir                              |                  | -                  | -                  | -                                   | -                     | (4,850,141)               | (4,850,141)        |
| Transferler  |                  | -                  | -                  | -                                   | 17,047,938            | (17,047,938)              | -                  |
| <b>30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <i>14</i>        | <b>150,000,000</b> | <b>593,140</b>     | <b>152,670</b>                      | <b>84,398,329</b>     | <b>(4,850,141)</b>        | <b>230,293,998</b> |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|  |                  | İncelemeden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2013 | İncelemeden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran 2012 |
|--|------------------|--|--|
|  | <i>Dipnotlar</i> |  |  |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                            |                  |  |  |
| Dönem (zararı) / karı  |                  | (4,850,141)  | 9,282,608  |
| <b>Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler</b>                          |                  |  |  |
| Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                           | 15,19            | (641,605)  | (7,414,750)  |
| Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler                                   | 19               | 9,539,193  | 2,559,832  |
| Gelir tahakkuklarındaki değişim  | 13               | (10,850)   | 9,506  |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar       | 5                | 23,214   | (13,666)   |
| Amortisman giderleri   | 9                | 18,049   | 22,032   |
| İtfa payı giderleri  | 10               | 1,799  | 7,863  |
| <b>Karşılıklarla ilgili düzeltmeler</b>                                      |                  |  |  |
| Gider tahakkuklarındaki değişim  | 13               | (5,525)  | 67,963   |
| Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı                                | 16               | 209,717  | 296,801  |
| Kullanılmamış izin karşılığı   | 16               | 29,540   | 24,033   |
| Personel prim karşılıkları   | 16               | 130,973  | -  |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri / (iptali)                                  | 12               | 12,279   | 7,543  |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>          |                  | <b>4,456,643</b>                                     | <b>4,849,765</b>                                     |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki blokaj                                  |                  | -  | 4,160,576  |
| Alınan faizler   |                  | 618,850  | 820,540  |
| Ticari alacaklardaki değişim   |                  | (157,542)  | (365,374)  |
| Diğer varlıklardaki değişim  |                  | 905,420  | 792,703  |
| Ticari borçlardaki değişim   |                  | (172,763)  | (147,508)  |
| Ödenen personel prim karşılığı   |                  | (150,973)  | -  |
| Ödenen kıdem tazminatı   | 12               | -  | (13,611)   |
| Diğer yükümlülüklerdeki değişim  |                  | (451,384)  | 611,102  |
| <b>Faaliyetlerden sağlanan net nakit</b>                                     |                  | <b>5,048,251</b>                                     | <b>10,708,193</b>                                    |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>                |                  |  |  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları  |                  | (4,269,323)  | (2,684,950)  |
| Maddi duran varlık alımları  | 9                | (3,941)  | -  |
| Maddi olmayan duran varlık alımları  | 10               | -  | (2,067)  |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                          |                  | <b>(4,273,264)</b>                                   | <b>(2,687,017)</b>                                   |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>              |                  |  |  |
| Alınan banka kredileri   |                  | -  | 6,637,110  |
| Ödenen banka kredileri   |                  | (4,297,522)  | (3,872,863)  |
| Ödenen faizler   |                  | (2,062,539)  | (2,891,372)  |
| <b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                        |                  | <b>(6,360,061)</b>                                   | <b>(127,125)</b>                                     |
| Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi |                  | 35,748   | (17,702)   |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net (azalış) / artış</b>       |                  | <b>(5,549,326)</b>                                   | <b>7,876,349</b>                                     |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri   | 4                | 22,025,118   | 10,897,420   |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                  | <b>4</b>         | <b>16,475,792</b>                                    | <b>18,773,769</b>                                    |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2012: 10 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 belirtilmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımı, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret 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**

İlişikteki ara dönem finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygularlar.

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.

Finansal tablolar ve tamamlayıcı notları, SPK tarafından açıklanan raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket’in 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, 30 Temmuz 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

###### **2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli**

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotlar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

###### **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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.1. 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.

#### **2012 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler**

Şirket'in 30 Haziran 2012 itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolarında "Finansman Gelirleri" içerisinde sınıflanan 593,418 TL tutarındaki bankalardan elde edilen faiz gelirleri ve 213,415 TL ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Hasılat" içerisinde borçlanma araçları gelirlerine sınıflandırılmıştır.

### **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 SPK II, 14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2'nci maddesi'ne 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, güncellemenin 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

##### **2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

Şirket, 30 Haziran 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") tüm yorumları uygulamıştır.

##### **2.4.2. 30 Haziran 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

30 Haziran 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

###### **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 kiralyan 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 muhasebeleştirmektedir.

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

#### **2.5.3. 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 kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

#### **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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

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

##### **2.5.7. Finansal araçlar**

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

##### **i) Türev olmayan finansal varlıklar**

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

##### **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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.7. Finansal araçlar (devamı)**

###### **i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)**

###### **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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.8. Kur değişiminin etkileri**

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

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

###### **2.5.9. Pay başına kazanç**

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

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

###### **2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

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

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

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

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

###### **2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

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

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

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.12. Kiralama işlemleri**

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

###### **Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket**

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

###### **Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket**

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

#### **2.5.16. Vergilendirme**

##### **Kurumlar vergisi**

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

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

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak 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 hesaplamaların 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.18. 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 Ek Dipnot’ta yer verilen bilgiler, SPK’nın: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca Ek Dipnot’ta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

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

|  | <b>Pendorya<br/>Alışveriş<br/>Merkezi</b> | <b>Fındıklı<br/>Bina 1</b> | <b>Fındıklı<br/>Bina 2</b> | <b>Tahir Han</b> | <b>Adana Otel<br/>Projesi</b> | <b>Toplam</b>    |
|--|---|----------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>30 Haziran 2013</b>   |   |                            |                            |                  |                               |                  |
| Kira geliri  | 3,585,356                                 | 1,245,492                  | 1,836,952                  | 16,611           | -                             | 6,684,411        |
| Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri | 1,319,328                                 | -                          | -                          | -                | -                             | 1,319,328        |
| <b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>  | <b>4,904,684</b>                          | <b>1,245,492</b>           | <b>1,836,952</b>           | <b>16,611</b>    | <b>-</b>                      | <b>8,003,739</b> |
| Satışların maliyeti  | 2,337,038                                 | 81,556                     | 120,285                    | 25,244           | -                             | 2,564,123        |
| <b>Brüt kar</b>  | <b>2,567,646</b>                          | <b>1,163,936</b>           | <b>1,716,667</b>           | <b>(8,633)</b>   | <b>-</b>                      | <b>5,439,616</b> |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları                              | -   | -                          | -                          | -                | -                             | -                |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>                                  | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>         | <b>-</b>                      | <b>-</b>         |
| <b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>                     | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>         | <b>(23,214)</b>               | <b>(23,214)</b>  |
| <b>Yatırım harcamaları</b>   | <b>32,323</b>                             | <b>9,500</b>               | <b>11,300</b>              | <b>-</b>         | <b>6,123,549</b>              | <b>6,176,672</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**

|  | <b>Pendorya<br/>Alışveriş<br/>Merkezi</b> | <b>Fındıklı<br/>Bina 1</b> | <b>Fındıklı<br/>Bina 2</b> | <b>Tahir Han</b> | <b>Adana Otel<br/>Projesi</b> | <b>Toplam</b>    |
|--|---|----------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>30 Haziran 2012</b>   |   |                            |                            |                  |                               |                  |
| Kira geliri  | 3,944,316                                 | 1,570,903                  | 1,379,000                  | 14,886           | -                             | 6,909,105        |
| Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri | 1,346,598                                 | -                          | -                          | -                | -                             | 1,346,598        |
| <b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>  | <b>5,290,914</b>                          | <b>1,570,903</b>           | <b>1,379,000</b>           | <b>14,886</b>    | <b>-</b>                      | <b>8,255,703</b> |
| Satışların maliyeti  | 2,213,101                                 | 97,452                     | 85,548                     | 23,657           | -                             | 2,419,758        |
| <b>Brüt kar</b>  | <b>3,077,813</b>                          | <b>1,473,451</b>           | <b>1,293,452</b>           | <b>(8,771)</b>   | <b>-</b>                      | <b>5,835,945</b> |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları                              | -   | -                          | -                          | -                | -                             | -                |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>                                  | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>         | <b>-</b>                      | <b>-</b>         |
| <b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>                     | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>         | <b>13,666</b>                 | <b>13,666</b>    |
| <b>Yatırım harcamaları</b>   | <b>127,461</b>                            | <b>-</b>                   | <b>508,494</b>             | <b>-</b>         | <b>2,154,373</b>              | <b>2,790,328</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

|   | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan -<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan -<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|---|---|--|---|--|
| <b>Hasılat</b>                                |   |  |   |  |
| Bölüm gelirleri                               | 8,003,739                               | 4,018,536                                | 8,255,703                               | 4,124,036                                |
| Dağıtılamayan gelirler                        | 616,978                                 | 292,982                                  | 806,733                                 | 461,493                                  |
| <b>Toplam hasılat</b>                         | <b>8,620,717</b>                        | <b>4,311,518</b>                         | <b>9,062,436</b>                        | <b>4,585,529</b>                         |
| <b>Satışların maliyeti</b>                    |   |  |   |  |
| Bölümlere ait satışların maliyeti             | 2,564,123                               | 1,440,146                                | 2,419,758                               | 1,357,895                                |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>             | <b>2,564,123</b>                        | <b>1,440,146</b>                         | <b>2,419,758</b>                        | <b>1,357,895</b>                         |
|   |   | <b>30 Haziran 2013</b>                   |   | <b>31 Aralık 2012</b>                    |
| <b>Varlıklar</b>                              |   |  |   |  |
| Bölüm varlıkları                              |   | 333,870,773                              |   | 328,080,000                              |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar     |   | 29,769,359                               |   | 36,294,330                               |
| <b>Toplam varlıklar</b>                       |   | <b>363,640,132</b>                       |   | <b>364,374,330</b>                       |
| <b>Yükümlülükler</b>                          |   |  |   |  |
| Bölüm yükümlülükleri                          |   | 131,617,626                              |   | 126,917,044                              |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler |   | 1,728,508                                |   | 2,313,147                                |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                   |   | <b>133,346,134</b>                       |   | <b>129,230,191</b>                       |



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|   | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---|------------------------|-----------------------|
| Kasa  | 1,418                  | 943                   |
| Bankalar-Vadesiz  | 120                    | 17,053                |
| Bankalar-Vadeli   | 16,544,462             | 22,054,575            |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>16,546,000</b>      | <b>22,072,571</b>     |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları                                     | (70,208)               | (47,453)              |
| <b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>16,475,792</b>      | <b>22,025,118</b>     |

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Haziran 2013</b> | <b>Tutar</b>      | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Vade</b>   |
|------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| TL                     | 6,531,726         | 6.60                  | 4 Temmuz 2013 |
| TL                     | 3,214,904         | 6.30                  | 8 Temmuz 2013 |
| TL                     | 4,622,444         | 6.60                  | 8 Temmuz 2013 |
| TL                     | 2,175,388         | 6.35                  | 1 Temmuz 2013 |
|                        | <b>16,544,462</b> |                       |               |
| <b>31 Aralık 2012</b>  | <b>Tutar</b>      | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Vade</b>   |
| TL                     | 6,510,439         | 8.40                  | 28 Ocak 2013  |
| TL                     | 4,174,050         | 8.10                  | 2 Ocak 2013   |
| TL                     | 4,060,592         | 8.30                  | 4 Ocak 2013   |
| TL                     | 4,006,537         | 8.55                  | 28 Ocak 2013  |
| TL                     | 3,302,957         | 8.20                  | 28 Ocak 2013  |
|                        | <b>22,054,575</b> |                       |               |

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in ters repo işlemlerinden alacakları bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

|   | <b>Sahiplik oranı (%)</b> | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı <sup>(*)</sup> | 50                        | (58,629)               | (35,415)              |

<sup>(\*)</sup> 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 eksi 117,258 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 58,629 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2012: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın net varlıklar toplamı olan 70,830 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 35,415 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır).

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamları ile 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

|                      | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b>  |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Toplam varlıklar     | 16,971,709             | 10,548,489             |
| Toplam yükümlülükler | (17,088,967)           | (10,619,319)           |
| <b>Net varlıklar</b> | <b>(117,258)</b>       | <b>(70,830)</b>        |
|                      | <b>1 Ocak -</b>        | <b>1 Ocak -</b>        |
|                      | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>30 Haziran 2012</b> |
| Satış gelirleri      | -                      | -                      |
| Satışların maliyeti  | -                      | -                      |
| Net dönem zararı     | (46,428)               | (20,168)               |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|  | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u></b> |                        |                       |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları     | 12,292,612             | 11,008,768            |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>12,292,612</b>      | <b>11,008,768</b>     |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u></b> |                        |                       |
| Uzun vadeli banka kredileri                      | 119,325,014            | 115,908,276           |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>119,325,014</b>     | <b>115,908,276</b>    |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>              | <b>131,617,626</b>     | <b>126,917,044</b>    |

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Haziran 2013</b> |                       |                              |                         |                         |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Para birimi</b>     | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Orijinal döviz tutarı</b> | <b>Kısa vadeli (TL)</b> | <b>Uzun vadeli (TL)</b> |
| ABD Doları             | Libor + 3.75          | 18,890,494                   | 3,583,299               | 32,777,123              |
| Avro                   | Euribor + 3.75        | 14,540,510                   | 3,590,313               | 32,960,167              |
| Avro                   | Euribor + 3.75        | 13,152,266                   | 3,247,533               | 29,813,317              |
| Avro                   | Eur Libor + 3.75      | 2,007,777                    | 930,765                 | 4,116,184               |
| ABD Doları             | Libor + 6.00          | 10,701,852                   | 940,702                 | 19,658,223              |
|                        |                       |                              | <b>12,292,612</b>       | <b>119,325,014</b>      |
| <b>31 Aralık 2012</b>  |                       |                              |                         |                         |
| <b>Para birimi</b>     | <b>Faiz oranı (%)</b> | <b>Orijinal döviz tutarı</b> | <b>Kısa vadeli (TL)</b> | <b>Uzun vadeli (TL)</b> |
| ABD Doları             | Libor + 3.75          | 19,661,967                   | 3,373,990               | 31,675,431              |
| Avro                   | Euribor + 3.75        | 15,125,692                   | 3,394,406               | 32,176,684              |
| Avro                   | Euribor + 3.75        | 13,681,578                   | 3,070,330               | 29,104,638              |
| Avro                   | Eur Libor + 3.75      | 2,190,480                    | 872,561                 | 4,278,788               |
| ABD Doları             | Libor + 6.00          | 10,641,879                   | 297,481                 | 18,672,735              |
|                        |                       |                              | <b>11,008,768</b>       | <b>115,908,276</b>      |

Şirket tarafından 4 Temmuz 2007, 25 Haziran 2008 ve 2 Eylül 2009 tarihlerinde TSKB'den Pendorya AVM projesi için sırasıyla 25,000,000 ABD Doları, 19,250,000 Avro ve 17,000,000 Avro tutarlarında alınan krediler, 29 Haziran 2011 tarihinde Şirket ile TSKB arasında yapılan ek sözleşme ile refinance edilmiştir. Sırasıyla 6 aylık Libor + 4.50, 6 aylık Euribor + 5.00 ve 6 aylık Euribor + 5.50 olan mevcut faiz oranları, sırasıyla 6 aylık Libor + 3.75, 6 aylık Euribor + 3.75 ve 6 aylık Euribor + 3.75 olarak revize edilmiştir. Ayrıca aynı ek sözleşme ile sırasıyla 4 Temmuz 2016, 4 Temmuz 2016 ve 2 Eylül 2017 olan söz konusu kredilerin vade tarihleri tüm krediler için 4 Ocak 2022 olarak revize edilmiştir. Ek sözleşme ile faiz oranlarında gerçekleştirilen iyileştirmenin, Şirket'in 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda ve 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda 633,542 TL tutarında etkisi olmuştur.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

|  | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--|------------------------|-----------------------|
| Diğer ticari alacaklar <sup>(*)</sup>          | 1,285,644              | 1,337,812             |
| Şüpheli ticari alacaklar                       | 1,124,787              | 1,435,515             |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı             | (1,124,787)            | (1,435,515)           |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22) | -                      | 7                     |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1,285,644</b>       | <b>1,337,819</b>      |

<sup>(\*)</sup> 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların 840,633 TL'si kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından (31 Aralık 2012: 871,940 TL), 445,011 TL'si proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacaklardan (31 Aralık 2012: 465,872 TL proje ortaklarına yansıtılan giderler) oluşmaktadır.

30 Haziran 2013 ve 30 Haziran 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2013</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2012</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Dönem başı                       | 1,435,515                           | 1,447,907                           |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 209,717                             | 296,801                             |
| Dönem içinde yapılan tahsilat    | (414,425)                           | (388,360)                           |
| Aktiften silinen alacaklar       | (106,020)                           | -                                   |
| <b>Dönem sonu</b>                | <b>1,124,787</b>                    | <b>1,356,348</b>                    |

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

**Ticari borçlar****Kısa vadeli ticari borçlar**

|  | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--|------------------------|-----------------------|
| Diğer ticari borçlar <sup>(*)</sup>        | 438,469                | 520,417               |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22) | 121,581                | 212,396               |
| <b>Toplam</b>                              | <b>560,050</b>         | <b>732,813</b>        |

<sup>(\*)</sup> 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, kısa vadeli borçların 201,435 TL'si müteahhit firmalara borçlardan (31 Aralık 2012: 240,312 TL), 23,246 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2012: 35,229 TL), 27,322 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2012: 54,549 TL), 104,517'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2012: 93,444 TL) ve 81,949 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 96,883 TL).

**Uzun vadeli ticari borçlar**

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

|   | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---|------------------------|-----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller       | 309,483,123            | 309,430,000           |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 24,387,650             | 18,650,000            |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>333,870,773</b>     | <b>328,080,000</b>    |

30 Haziran 2013 ve 30 Haziran 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Haziran 2013</b>      | <b>1 Ocak 2013</b> | <b>Girişler</b>  | <b>Çıkışlar</b>  | <b>30 Haziran 2013</b> |
|-----------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Tahir Han                   | 10,100,000         | -                | -                | 10,100,000             |
| Fındıklı Bina 1             | 44,400,000         | 9,500            | -                | 44,409,500             |
| Fındıklı Bina 2             | 43,310,000         | 11,300           | -                | 43,321,300             |
| Pendorya AVM <sup>(*)</sup> | 211,620,000        | 32,323           | -                | 211,652,323            |
| Adana Otel Projesi          | 18,650,000         | 6,123,549        | (385,899)        | 24,387,650             |
|                             | <b>328,080,000</b> | <b>6,176,672</b> | <b>(385,899)</b> | <b>333,870,773</b>     |

| <b>30 Haziran 2012</b> | <b>1 Ocak 2012</b> | <b>Girişler</b>  | <b>Çıkışlar</b>  | <b>30 Haziran 2012</b> |
|------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Tahir Han              | 7,360,000          | -                | -                | 7,360,000              |
| Fındıklı Bina 1        | 41,870,000         | -                | -                | 41,870,000             |
| Fındıklı Bina 2        | 41,160,000         | 508,494          | (33,155)         | 41,635,339             |
| Pendorya AVM           | 203,845,000        | 127,461          | -                | 203,972,461            |
| Adana Otel Projesi     | 15,600,000         | 2,154,373        | (487,009)        | 17,267,364             |
|                        | <b>309,835,000</b> | <b>2,790,328</b> | <b>(520,164)</b> | <b>312,105,164</b>     |

<sup>(\*)</sup> Yönetim Kurulunun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel’de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket’in 19/20 payına sahip olduğu taşınmazın, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.’ye ait, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapılan değerlendirme raporuna göre 10,728,750 TL gerçeğe uygun bedelli 1/20 payı, 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak mülkiyeti Şirket’e intikal etmiştir.

Adana Otel Projesi için Türkiye İş Bankası AŞ’den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin ve yine aynı proje için 2012 yılında İş Bankası AŞ’den tahsis edilen 10,475,000 ABD Doları tutarındaki yatırım kredisinin 1 Ocak – 30 Haziran 2013 tarihleri arasında aktifleştirilmiş toplam faizi 619,178 TL’dir (30 Haziran 2012: 280,741 TL). Söz konusu projede aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde 1,826,342 TL’dir (30 Haziran 2012: 320,895 TL).

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

##### ***Tahir Han***

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,100,000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 16,611 TL (30 Haziran 2012: 14,886 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 1,606,500 TL'dir.

##### ***Fındıklı Bina 1***

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 44,400,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 1,245,492 TL (30 Haziran 2012: 1,570,903 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 19,740,000 TL'dir.

##### ***Fındıklı Bina 2***

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 43,310,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 1,836,952 TL (30 Haziran 2012: 1,379,000 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 14,160,000 TL'dir.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

##### ***Pendorya AVM***

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 211,620,000 TL'dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Projeksiyonda elde edilen nakit akışları Avro üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2012 yılından 2022 yılına kadar %5.50 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonda %3 oranında yıllık kira artış oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2012 için %88, 2013 için %90, 2014 için %95 ve sonrası için %99 kullanılmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket'in 19/20 payına sahip olduğu Pendorya AVM'nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket'e intikal etmiştir.

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının % 89'u (31 Aralık 2012: %89) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 3,585,356 TL (30 Haziran 2012: 3,944,316 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 84,105,468 TL'dir.

##### ***Adana Otel Projesi***

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

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

Adana arsası, 6 Kasım 2007 tarihinde 9,863,151 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 5 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Adana arsasının maliyet yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 18,650,000 TL'dir.

Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11). 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Adana Otel Projesi üzerindeki sigorta tutarı 54,953,040 TL'dir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket*

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

|   | 30 Haziran 2013   | 31 Aralık 2012    |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları     | 13,945,393        | 13,988,271        |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 40,297,031        | 19,131,030        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları     | 17,021,598        | 7,394,709         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>71,264,022</b> | <b>40,514,010</b> |

**9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in, 30 Haziran 2013 ve 30 Haziran 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak 2013    | Girişler      | Çıkışlar | 30 Haziran 2013 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------|-----------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                |               |          |                 |
| Demirbaşlar                       | 131,125        | 3,941         | -        | 135,066         |
| Taşıtlar                          | 32,402         | -             | -        | 32,402          |
|                                   | <b>163,527</b> | <b>3,941</b>  | -        | <b>167,468</b>  |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                |               |          |                 |
| Demirbaşlar                       | 93,314         | 15,483        | -        | 108,797         |
| Taşıtlar                          | 27,270         | 2,566         | -        | 29,836          |
|                                   | <b>120,584</b> | <b>18,049</b> | -        | <b>138,633</b>  |
|                                   | <b>42,943</b>  |               |          | <b>28,835</b>   |
|                                   | 1 Ocak 2012    | Girişler      | Çıkışlar | 30 Haziran 2012 |
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                |               |          |                 |
| Demirbaşlar                       | 131,125        | -             | -        | 131,125         |
| Taşıtlar                          | 32,402         | -             | -        | 32,402          |
|                                   | <b>163,527</b> | -             | -        | <b>163,527</b>  |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                |               |          |                 |
| Demirbaşlar                       | 53,925         | 20,321        | -        | 74,246          |
| Taşıtlar                          | 23,849         | 1,711         | -        | 25,560          |
|                                   | <b>77,774</b>  | <b>22,032</b> | -        | <b>99,806</b>   |
|                                   | <b>85,753</b>  |               |          | <b>63,721</b>   |

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 30 Haziran 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                            | <b>1 Ocak 2013</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30 Haziran 2013</b> |
|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>      |                    |                 |                 |                        |
| Yazılımlar                 | 34,668             | -               | -               | 34,668                 |
|                            | <b>34,668</b>      | -               | -               | <b>34,668</b>          |
| <b><u>İtfa payları</u></b> |                    |                 |                 |                        |
| Yazılımlar                 | 32,354             | 1,799           | -               | 34,153                 |
|                            | <b>32,354</b>      | <b>1,799</b>    | -               | <b>34,153</b>          |
|                            | <b>2,314</b>       |                 |                 | <b>515</b>             |
|                            | <b>1 Ocak 2012</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30 Haziran 2012</b> |
| <b><u>Maliyet</u></b>      |                    |                 |                 |                        |
| Yazılımlar                 | 32,603             | 2,067           | -               | 34,670                 |
|                            | <b>32,603</b>      | <b>2,067</b>    | -               | <b>34,670</b>          |
| <b><u>İtfa payları</u></b> |                    |                 |                 |                        |
| Yazılımlar                 | 18,782             | 7,863           | -               | 26,645                 |
|                            | <b>18,782</b>      | <b>7,863</b>    | -               | <b>26,645</b>          |
|                            | <b>13,821</b>      |                 |                 | <b>8,025</b>           |

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

##### ***Davalar***

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

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

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

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

Pendorya AVM, inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak yapılmış ve o tarihte inşaat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi usulüne uygun olarak alınmıştır. Yine buna uygun olarak tapuda cins tashihi işlemleri tamamlanmıştır. Tapu kayıtlarında halen alışveriş merkezi olarak tescil edilmiştir. Bu nedenle verilen işletme ruhsatlarına, yeni işletme ruhsatları taleplerine ve Pendorya AVM’nin işleyişine ilişkin herhangi bir sıkıntı yaşanması beklenmemektedir. Rapor tarihi itibarıyla, dava konusu hususların nihai sonuçları üzerinde belirsizlik bulunmakla birlikte, Şirket yönetimi Şirket’in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek bir netice 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

|                    | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Teminat mektupları | 1,576,509              | 1,693,973             |
| <b>Toplam</b>      | <b>1,576,509</b>       | <b>1,693,973</b>      |

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 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

|   | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---|------------------------|-----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler   | 254,767,350            | 236,823,850           |
| 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  | -                      | -                     |
| <b>Toplam</b>   | <b>254,767,350</b>     | <b>236,823,850</b>    |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

|                    | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Verilen ipotekler  | 251,767,350            | 233,771,850           |
| Teminat mektupları | 3,000,000              | 3,052,000             |
| <b>Toplam</b>      | <b>254,767,350</b>     | <b>236,823,850</b>    |

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

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla verilen teminat mektupları 3,000,000 TL olup, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla verilen teminat mektupları 3,052,000 TL olup, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan, kalan 52,000 TL tutarındaki kısmı ise 20 Kasım 2012 tarih ve 203 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM'nin yılbaşı kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

|                                 | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b><i>Kısa vadeli</i></b>       |                        |                       |
| Personel prim karşılığı         | 80,000                 | 100,000               |
| Kullanılmamış izinler karşılığı | 58,424                 | 28,884                |
|                                 | <b>138,424</b>         | <b>128,884</b>        |
| <b><i>Uzun vadeli</i></b>       |                        |                       |
| Kıdem tazminatı karşılığı       | 78,169                 | 65,890                |
|                                 | <b>78,169</b>          | <b>65,890</b>         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>216,593</b>         | <b>194,774</b>        |

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,129.25 TL ve 3,033.98 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 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

|   | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|---|------------------------|-----------------------|
| Net iskonto oranı                                 | %1.54                  | %1.54                 |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %92                    | %92                   |

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 30 Haziran 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

|                            | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>30 Haziran 2012</b> |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Dönem başı bakiyesi        | 65,890                 | 18,534                 |
| Hizmet maliyeti            | 7,140                  | 1,870                  |
| Faiz maliyeti              | 5,139                  | 773                    |
| Dönem içi ödemeler         | -                      | (13,611)               |
| Aktüeryal fark             | -                      | 4,900                  |
| <b>Dönem sonu bakiyesi</b> | <b>78,169</b>          | <b>12,466</b>          |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

|                              | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                 | 2,510,171              | 2,517,889             |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 274,364                | 245,689               |
| Gelecek aylara ait giderler  | 175,307                | 238,733               |
| Gelir tahakkukları           | 81,350                 | 70,500                |
| Verilen iş avansları         | 12,943                 | 3,104                 |
| Verilen sipariş avansları    | 1,882                  | 3,376                 |
| Diğer                        | 8,895                  | 12,275                |
| <b>Toplam</b>                | <b>3,064,912</b>       | <b>3,091,566</b>      |

***Diğer duran varlıklar***

|                                | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                   | 8,707,678              | 9,611,342             |
| Verilen depozito ve teminatlar | 135,775                | 135,775               |
| <b>Toplam</b>                  | <b>8,843,453</b>       | <b>9,747,117</b>      |

***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

|  | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--|------------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)(*) | 539,953                | 1,050,258             |
| Ödenecek vergi ve fonlar                             | 98,267                 | 57,642                |
| Gider tahakkukları                                   | 59,078                 | 64,603                |
| Diğer  | 46,924                 | 53,046                |
| <b>Toplam</b>  | <b>744,222</b>         | <b>1,225,549</b>      |

(\*) 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

***Diğer uzun vadeli yükümlülükler***

|                               | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 149,014                | 124,596               |
| Diğer karşılıklar(*)          | 58,629                 | 35,415                |
| <b>Toplam</b>                 | <b>207,643</b>         | <b>160,011</b>        |

(\*) 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 117,258 TL (31 Aralık 2012: 70,830 TL) için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerden ötürü, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 58,629 TL (31 Aralık 2012: 35,415 TL) için karşılık ayrılmıştır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. ÖZKAYNAKLAR****14.1 Ödenmiş sermaye**

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

|  | Grubu | 30 Haziran 2013 |                    | 31 Aralık 2012 |                    |
|--|-------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|  |       | 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         | 49.60          | 74,408,889         |
| Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ                           | C     | 1.33            | 2,000,000          | 1.33           | 2,000,000          |
| TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | C     | 0.77            | 1,150,000          | 0.77           | 1,150,000          |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ                                  | C     | 0.30            | 450,000            | 0.30           | 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                  |
| Halka açık   | C     | 38.32           | 57,500,000         | 38.33          | 57,500,000         |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>   |       | <b>100.00</b>   | <b>150,000,000</b> | <b>100.00</b>  | <b>150,000,000</b> |

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

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 150.000.000 (31 Aralık 2012: 1 TL, 150.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2012: 200,000,000 TL).

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**

##### **14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

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

##### **14.3 Hisse senedi ihraç primleri**

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

##### **14.4 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

|   | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|---|---|--|---|--|
| Pendorya AVM kira gelirleri                     | 3,585,356                               | 1,834,851                                | 3,944,316                               | 2,037,362                                |
| Fındıklı Bina 1 kira gelirleri                  | 1,245,492                               | 622,746                                  | 1,570,903                               | 778,721                                  |
| Fındıklı Bina 2 kira gelirleri                  | 1,836,952                               | 918,476                                  | 1,379,000                               | 669,250                                  |
| Tahir Han kira gelirleri                        | 16,611                                  | 8,523                                    | 14,886                                  | 7,571                                    |
| Pendorya AVM genel gider<br>yansıtma gelirleri  | 1,319,328                               | 633,940                                  | 1,346,598                               | 631,132                                  |
| <b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>             | <b>8,003,739</b>                        | <b>4,018,536</b>                         | <b>8,255,703</b>                        | <b>4,124,036</b>                         |
| Bankalardan elde edilen faiz<br>gelirleri       | 616,978                                 | 292,982                                  | 593,418                                 | 315,130                                  |
| Ters repo işlemlerinden elde edilen<br>gelirler | -                                       | -  | 213,415                                 | 146,363                                  |
| <b>Toplam borçlanma araçları<br/>gelirleri</b>  | <b>616,978</b>                          | <b>292,982</b>                           | <b>806,833</b>                          | <b>461,493</b>                           |
| <b>Toplam hasılat</b>                           | <b>8,620,717</b>                        | <b>4,311,518</b>                         | <b>9,062,536</b>                        | <b>4,585,529</b>                         |

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                           | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|---------------------------|---|--|---|--|
| Vergi ve harç giderleri   | 348,593                                 | 347,492                                  | 324,910                                 | 318,495                                  |
| Elektrik giderleri        | 315,390                                 | 154,209                                  | 294,938                                 | 136,381                                  |
| Güvenlik giderleri        | 303,351                                 | 153,574                                  | 263,187                                 | 133,018                                  |
| Bakım ve onarım giderleri | 257,975                                 | 135,943                                  | 326,480                                 | 163,548                                  |
| Temizlik giderleri        | 241,734                                 | 122,918                                  | 203,471                                 | 103,020                                  |
| Yönetim hizmet giderleri  | 228,975                                 | 117,649                                  | 265,491                                 | 133,079                                  |
| İşletme hizmet giderleri  | 210,000                                 | 105,000                                  | 186,026                                 | 92,996                                   |
| Sigorta giderleri         | 140,572                                 | 71,172                                   | 95,254                                  | 50,148                                   |
| Su giderleri              | 92,593                                  | 59,850                                   | 72,029                                  | 41,244                                   |
| Yemek giderleri           | 71,609                                  | 35,591                                   | 67,621                                  | 33,015                                   |
| Doğalgaz gideri           | 65,385                                  | 10,946                                   | 78,720                                  | 8,152                                    |
| Danışmanlık giderleri     | 52,251                                  | 40,398                                   | 25,513                                  | 12,659                                   |
| Ulaşım giderleri          | 49,810                                  | 25,533                                   | 50,818                                  | 20,906                                   |
| Malzeme gideri            | 28,916                                  | 14,967                                   | 31,153                                  | 19,950                                   |
| Diğer giderler            | 156,969                                 | 44,904                                   | 134,147                                 | 91,285                                   |
| <b>Toplam</b>             | <b>2,564,123</b>                        | <b>1,440,146</b>                         | <b>2,419,758</b>                        | <b>1,357,896</b>                         |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|  | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|--|---|--|---|--|
| Personel giderleri                     | 881,118                                 | 390,193                                  | 648,304                                 | 296,443                                  |
| Şüpheli alacak karşılık gideri (Not 7) | 209,717                                 | (5,381)                                  | 296,801                                 | 139,274                                  |
| Müşavirlik giderleri                   | 61,355                                  | 23,001                                   | 64,376                                  | 30,346                                   |
| Ulaşım ve seyahat giderleri            | 48,621                                  | 26,205                                   | 44,125                                  | 21,557                                   |
| İMKB Kotta Kalma Gideri                | 37,500                                  | -  | 37,500                                  | -  |
| Amortisman ve itfa payı giderleri      | 19,848                                  | 8,959                                    | 29,895                                  | 14,547                                   |
| Danışmanlık giderleri                  | 3,450                                   | 1,842                                    | 7,288                                   | 3,050                                    |
| Diğer giderler                         | 128,663                                 | 84,177                                   | 74,420                                  | 26,548                                   |
| <b>Toplam</b>                          | <b>1,390,272</b>                        | <b>528,996</b>                           | <b>1,202,709</b>                        | <b>531,765</b>                           |

**Personel giderleri**

|                                   | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|-----------------------------------|---|--|---|--|
| Maaşlar ve ücretler               | 494,747                                 | 248,234                                  | 415,571                                 | 189,404                                  |
| Yönetim Kurulu ücret ve giderleri | 132,300                                 | 59,850                                   | 135,000                                 | 70,200                                   |
| Prim karşılığı                    | 130,973                                 | 40,000                                   | -                                       | -  |
| SSK işveren payı                  | 65,528                                  | 32,767                                   | 54,405                                  | 26,421                                   |
| İzin karşılığı gideri             | 29,540                                  | (4,183)                                  | 24,033                                  | (6,575)                                  |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri  | 12,279                                  | 5,917                                    | 7,543                                   | 7,543                                    |
| Diğer                             | 15,751                                  | 7,608                                    | 11,752                                  | 9,450                                    |
| <b>Toplam</b>                     | <b>881,118</b>                          | <b>390,193</b>                           | <b>648,304</b>                          | <b>296,443</b>                           |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**17. PAZARLAMA GİDERLERİ**

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

|                  | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|------------------|---|--|---|--|
| Reklam giderleri | 388,632                                 | 143,622                                  | 620,125                                 | 288,373                                  |
| <b>Toplam</b>    | <b>388,632</b>                          | <b>143,622</b>                           | <b>620,125</b>                          | <b>288,373</b>                           |

**18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esasa faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

| <b>Esas faaliyetlerden<br/>diğer gelirler</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|---|---|--|---|--|
| Diğer gelirler                                | 439,767                                 | 101,069                                  | 437,989                                 | 84,953                                   |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>439,767</b>                          | <b>101,069</b>                           | <b>437,989</b>                          | <b>84,953</b>                            |

30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 414,425 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 25,342 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (30 Haziran 2012: 388,360 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 49,629 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

| <b>Esas faaliyetlerden<br/>diğer giderler</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|---|---|--|---|--|
| Komisyon giderleri                            | 23,252                                  | 22,655                                   | 35,791                                  | 5,508                                    |
| Diğer   | 6,566                                   | 2,202                                    | 1,285                                   | 1,284                                    |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>29,818</b>                           | <b>24,857</b>                            | <b>37,076</b>                           | <b>6,792</b>                             |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

|                            | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|----------------------------|---|--|---|--|
| <b>Finansman gelirleri</b> |   |  |   |  |
| Kur farkı geliri, net      | -                                       | (420,396)                                | 6,607,917                               | 2,009,204                                |
| Diğer                      | 24,627                                  | 13,806                                   | -                                       | -  |
| <b>Toplam</b>              | <b>24,627</b>                           | <b>(406,590)</b>                         | <b>6,607,917</b>                        | <b>2,009,204</b>                         |

|  | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|--|---|--|---|--|
| <b>Finansman giderleri</b>                     |   |  |   |  |
| Kur farkı gideri, net                          | 7,016,584                               | 7,016,584                                | -                                       | -  |
| Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri | 2,522,609                               | 1,170,399                                | 2,559,832                               | 1,108,262                                |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>9,539,193</b>                        | <b>8,186,983</b>                         | <b>2,559,832</b>                        | <b>1,108,262</b>                         |

**20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

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

**21. PAY BAŞINA KAZANÇ**

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Haziran 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2013</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran<br/>2012</b> | <b>1 Nisan –<br/>30 Haziran<br/>2012</b> |
|--------------------------------|---|--|---|--|
| Net dönem (zararı) / karı      | (4,850,141)                             | (6,328,848)                              | 9,282,608                               | 3,378,244                                |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 150,000,000                             | 150,000,000                              | 150,000,000                             | 150,000,000                              |
| Pay başına (zarar) / kazanç    | (0.0323)                                | (0.0422)                                 | 0.0619                                  | 0.0225                                   |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

|  | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b>Bankalar – vadesiz</b>                                      |                        |                       |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                              | 110                    | 167                   |
| Türkiye İş Bankası AŞ  | -                      | 16,876                |
| <b>Toplam</b>  | <b>110</b>             | <b>17,043</b>         |
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>                   |                        |                       |
| TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | -                      | 7                     |
| <b>Toplam</b>  | <b>-</b>               | <b>7</b>              |
| <b>Peşin ödenen giderler</b>                                   |                        |                       |
| Anadolu Anonim Sigorta AŞ                                      | 146,281                | 237,560               |
| <b>Toplam</b>  | <b>146,281</b>         | <b>237,560</b>        |
| <b>Banka kredileri</b>   |                        |                       |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                              | 105,971,752            | 102,795,479           |
| Türkiye İş Bankası AŞ  | 25,645,874             | 24,121,565            |
| <b>Toplam</b>  | <b>131,617,626</b>     | <b>126,917,044</b>    |
| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>                       |                        |                       |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi                            | 121,581                | 205,178               |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                              | -                      | 7,218                 |
| <b>Toplam</b>  | <b>121,581</b>         | <b>212,396</b>        |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

|   | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2013 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2013 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2012 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2012 |
|---|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b><i>Kira gelirleri</i></b>                                      |                                |                                 |                                |                                 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 2,979,572                      | 1,489,786                       | 2,820,558                      | 1,384,377                       |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ                                     | 93,810                         | 46,905                          | 96,551                         | 46,693                          |
| TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal<br>Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | 4,293                          | 2,146                           | 4,274                          | 2,137                           |
| Sürdürülebilir Danışmanlık AŞ                                     | 3,975                          | 1,987                           | 3,561                          | 1,830                           |
| TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ                                   | 795                            | 397                             | 9,308                          | 4,740                           |
| TSKB Yatırım Ortaklığı AŞ   | -                              | -                               | 6,595                          | 3,297                           |
| TSKB Gayrimenkul Aracılık Hizmetleri AŞ                           | -                              | -                               | 7,219                          | 3,949                           |
| <b>Toplam</b>   | <b>3,082,445</b>               | <b>1,541,221</b>                | <b>2,948,066</b>               | <b>1,447,023</b>                |
| <b><i>Faiz gelirleri</i></b>                                      |                                |                                 |                                |                                 |
| Türkiye İş Bankası AŞ   | 1,790                          | 1,056                           | 2,269                          | 1,392                           |
| <b>Toplam</b>   | <b>1,790</b>                   | <b>1,056</b>                    | <b>2,269</b>                   | <b>1,392</b>                    |
| <b><i>Faiz giderleri</i></b>                                      |                                |                                 |                                |                                 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 253,118                        | -                               | 2,559,559                      | 1,107,989                       |
| <b>Toplam</b>   | <b>253,118</b>                 | <b>-</b>                        | <b>2,559,559</b>               | <b>1,107,989</b>                |
| <b><i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i></b>                |                                |                                 |                                |                                 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ                                 | 315                            | 105                             | 10,570                         | 3,958                           |
| Türkiye İş Bankası AŞ   | -                              | -                               | 141                            | 8                               |
| <b>Toplam</b>   | <b>315</b>                     | <b>105</b>                      | <b>10,711</b>                  | <b>3,966</b>                    |
| <b><i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i></b>                      |                                |                                 |                                |                                 |
| Türkiye İş Bankası AŞ   | 619,178                        | 106,521                         | 280,741                        | 163,286                         |
| <b>Toplam</b>   | <b>619,178</b>                 | <b>106,521</b>                  | <b>280,741</b>                 | <b>163,286</b>                  |

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

##### **22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)**

###### **Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 566,096 TL'dir (30 Haziran 2012: 336,182 TL).

###### **Diğer**

Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Şirket'in kullandığı krediler nedeniyle ayrıca Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11).

#### **23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

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

##### **23.1. Kredi riski**

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

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 30 Haziran 2013  | Alacaklar        |                  |                 |             | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar | Türev araçlar | Diğer |
|--|------------------|------------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------------|---------------|-------|
|  | Ticari alacaklar |                  | Diğer alacaklar |             |                      |                     |               |       |
|  | İlişkili taraf   | Diğer taraf      | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |                     |               |       |
| <b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>  | -                | <b>1,285,644</b> | -               | -           | <b>16,544,582</b>    | -                   | -             | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | 458,309          | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri   | -                | 1,285,644        | -               | -           | 16,544,582           | -                   | -             | -     |
| 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)   | -                | 1,124,787        | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)  | -                | 1,124,787        | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

| 31 Aralık 2012   | Alacaklar        |                  |                 |             | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar | Türev araçlar | Diğer |
|--|------------------|------------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------------|---------------|-------|
|  | Ticari alacaklar |                  | Diğer alacaklar |             |                      |                     |               |       |
|  | İlişkili taraf   | Diğer Taraf      | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |                     |               |       |
| <b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>  | <b>7</b>         | <b>1,337,812</b> | -               | -           | <b>22,071,628</b>    | -                   | -             | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | 486,735          | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri   | 7                | 1,337,812        | -               | -           | 22,071,628           | -                   | -             | -     |
| 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)   | -                | 1,435,515        | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)  | -                | 1,435,515        | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı   | -                | -                | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)   | -                | -                | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)  | -                | -                | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı   | -                | -                | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar  | -                | -                | -               | -           | -                    | -                   | -             | -     |

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 23.2. Likidite riski

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

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

| 30 Haziran 2013                             | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası    | 1-5 yıl arası     | 5 yıldan uzun     |
|---|--------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                  |                  |                  |                   |                   |
| Finansal borçlar                            | 131,617,626        | 161,401,023                      | 6,953,383        | 8,525,834        | 69,439,253        | 76,482,554        |
| Ticari borçlar                              | 560,050            | 560,050                          | 560,050          | -                | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>132,177,676</b> | <b>161,961,073</b>               | <b>7,513,433</b> | <b>8,525,834</b> | <b>69,439,253</b> | <b>76,482,554</b> |

| 31 Aralık 2012                              | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası    | 1-5 yıl arası     | 5 yıldan uzun     |
|---|--------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                  |                  |                  |                   |                   |
| Finansal borçlar                            | 126,917,044        | 157,729,918                      | 6,667,947        | 7,031,220        | 63,863,738        | 80,167,013        |
| Ticari borçlar                              | 732,813            | 732,813                          | 732,813          | -                | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>127,649,857</b> | <b>158,462,731</b>               | <b>7,400,760</b> | <b>7,031,220</b> | <b>63,863,738</b> | <b>80,167,013</b> |

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 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 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

Şirket'in, 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

|                 | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b> |
|-----------------|-------------------|-------------|
| 30 Haziran 2013 | 1.9248            | 2.5137      |
| 31 Aralık 2012  | 1.7826            | 2.3517      |

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

| <b>30 Haziran 2013</b>                                      | <b>TL karşılığı<br/>(Geçerli para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b>   | <b>Avro</b>         |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | -   | -                   | -                   |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                     | -   | -                   | -                   |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler                          | 12,292,612                                    | 2,350,375           | 3,090,509           |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler                          | 119,325,014                                   | 27,241,971          | 26,610,044          |
| Diğer yükümlülükler   | 146,813                                       | -                   | 58,405              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                 | <b>131,764,439</b>                            | <b>29,592,346</b>   | <b>29,758,958</b>   |
| <b>Net yabancı para yükümlülük</b>                          | <b>(131,764,439)</b>                          | <b>(29,592,346)</b> | <b>(29,758,958)</b> |

  

| <b>31 Aralık 2012</b>                                       | <b>TL karşılığı<br/>(Geçerli para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b>   | <b>Avro</b>         |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | -   | -                   | -                   |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                     | -   | -                   | -                   |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler                          | 11,008,768                                    | 2,059,615           | 3,119,998           |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler                          | 115,908,276                                   | 28,244,231          | 27,877,752          |
| Diğer yükümlülükler   | 122,394                                       | -                   | 52,045              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                 | <b>127,039,438</b>                            | <b>30,303,846</b>   | <b>31,049,795</b>   |
| <b>Net yabancı para yükümlülük</b>                          | <b>(127,039,438)</b>                          | <b>(30,303,846)</b> | <b>(31,049,795)</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kazanmasının/kaybınının 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|   | Kar / (Zarar)                   |                                  | Özkaynaklar <sup>(*)</sup>      |                                  |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|   | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>30 Haziran 2013</b>                          |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü             | (5,695,935)                     | 5,695,935                        | (5,695,935)                     | 5,695,935                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>            | <b>(5,695,935)</b>              | <b>5,695,935</b>                 | <b>(5,695,935)</b>              | <b>5,695,935</b>                 |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                   | (7,480,509)                     | 7,480,509                        | (7,480,509)                     | 7,480,509                        |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                  | <b>(7,480,509)</b>              | <b>7,480,509</b>                 | <b>(7,480,509)</b>              | <b>7,480,509</b>                 |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                             | <b>(13,176,444)</b>             | <b>13,176,444</b>                | <b>(13,176,444)</b>             | <b>13,176,444</b>                |
|   |                                 |                                  |                                 |                                  |
|   | Kar / (Zarar)                   |                                  | Özkaynaklar <sup>(*)</sup>      |                                  |
|   | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2012</b>                           |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü             | (5,401,964)                     | 5,401,964                        | (5,401,964)                     | 5,401,964                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>            | <b>(5,401,964)</b>              | <b>5,401,964</b>                 | <b>(5,401,964)</b>              | <b>5,401,964</b>                 |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                   | (7,301,980)                     | 7,301,980                        | (7,301,980)                     | 7,301,980                        |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                  | <b>(7,301,980)</b>              | <b>7,301,980</b>                 | <b>(7,301,980)</b>              | <b>7,301,980</b>                 |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                             | <b>(12,703,944)</b>             | <b>12,703,944</b>                | <b>(12,703,944)</b>             | <b>12,703,944</b>                |

<sup>(\*)</sup> Kar / zarar etkisini içermektedir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

|   | 30 Haziran 2013 | 31 Aralık 2012 |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |                 |                |
| Finansal varlıklar                      | 16,544,462      | 22,054,575     |
| Finansal yükümlülükler                  | -               | -              |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |                 |                |
| Finansal yükümlülükler                  | 131,617,626     | 126,917,044    |

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|                         | 30 Haziran 2013 |       | 31 Aralık 2012 |       |
|-------------------------|-----------------|-------|----------------|-------|
| <b>Finansal araçlar</b> |                 |       |                |       |
| Vadeli mevduat          | TL              | %6.51 | TL             | %8.32 |
| Banka kredileri         | ABD Doları      | %4.98 | ABD Doları     | %5.05 |
| Banka kredileri         | Avro            | %4.08 | Avro           | %4.06 |

**Faize duyarlılık analizi tablosu**

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan altı aylık etkisidir.

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

Bu analiz, 30 Haziran 2012 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

|                                  | Kar/zarar    |               | Özkaynaklar <sup>(*)</sup> |               |
|----------------------------------|--------------|---------------|----------------------------|---------------|
|                                  | 100 bp artış | 100 bp Azalış | 100 bp artış               | 100 bp azalış |
| <b>30 Haziran 2013</b>           |              |               |                            |               |
| Değişken faizli finansal borçlar | (584,853)    | 585,019       | (584,853)                  | 585,019       |
| <b>30 Haziran 2012</b>           |              |               |                            |               |
| Değişken faizli finansal borçlar | (526,870)    | 527,029       | (526,870)                  | 527,029       |

(\*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

### **30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

##### **23.4. Sermaye yönetimi**

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

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

#### **24. FİNANSAL ARAÇLAR**

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

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

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

Aşağıdaki 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.

#### **25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ****30 HAZİRAN 2013 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

**EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirket’in, SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

| <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>                                      | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları   | III-48.1, Md. 24 / (b)  | 16,544,582             | 22,071,628            |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                          | III-48.1, Md. 24 / (a)  | 333,870,773            | 328,080,000           |
| <b>C</b> İştirakler <sup>(*)</sup>   | III-48.1, Md. 24 / (b)  | -                      | -                     |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)  | III-48.1, Md. 23 / (f)  | -                      | -                     |
| Diğer varlıklar  |                         | 13,224,777             | 14,222,702            |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>  | III-48.1, Md. 3 / (k)   | <b>363,640,132</b>     | <b>364,374,330</b>    |
| <b>E</b> Finansal borçlar  | III-48.1, Md. 31        | 131,617,626            | 126,917,044           |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler  | III-48.1, Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları  | III-48.1, Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)   | III-48.1, Md. 23 / (f)  | -                      | -                     |
| <b>I</b> Özkaynaklar   | III-48.1, Md. 31        | 230,293,998            | 235,144,139           |
| Diğer kaynaklar  |                         | 1,728,508              | 2,313,147             |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>  | III-48.1, Md. 3 / (k)   | <b>363,640,132</b>     | <b>364,374,330</b>    |
| <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>  | <b>İlgili düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2013</b> | <b>31 Aralık 2012</b> |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı           | III-48.1, Md. 24 / (b)  | -                      | -                     |
| <b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz  | III-48.1, Md. 24 / (b)  | 16,544,582             | 22,071,628            |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları  | III-48.1, Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                 | III-48.1, Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler   | III-48.1, Md. 24 / (c)  | -                      | -                     |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler   | III-48.1, Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak  | III-48.1, Md. 28        | -                      | -                     |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler   | III-48.1, Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1, Md. 22 / (e)  | -                      | -                     |

<sup>(\*)</sup> SPK III No: 48.1, Madde 33 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 HAZİRAN 2013 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

**EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

| Portföy sınırlamaları   | İlgili düzenleme            | 30 Haziran 2013 | 31 Aralık 2012 | Asgari / Azami oran |
|---|-----------------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1, Md. 22 / (e)      | %0              | %0             | %10                 |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | III-48.1, Md. 24 / (a), (b) | %92             | %90            | %50                 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler  | III-48.1, Md. 24 / (b)      | %5              | %6             | %50                 |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1, Md. 24 / (d)      | %0              | %0             | %49                 |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler  | III-48.1, Md. 24 / (c)      | %0              | %0             | %20                 |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak   | III-48.1, Md. 28            | %0              | %0             | %10                 |
| 7 Borçlanma sınırı  | III-48.1, Md. 31            | %58             | %55            | %500                |
| 8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz   | III-48.1, Md. 22 / (e)      | %5              | %6             | %10                 |