

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Mart 2014 Tarihinde
Sona Eren Üç Aylık Ara
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu

Diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	2
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-17
Not 3 Bölümlere göre raporlama	18-20
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	21
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	22
Not 6 Finansal borçlanmalar	23
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	24
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	25-28
Not 9 Maddi duran varlıklar	29
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	30
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	31-34
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	35
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	36
Not 14 Özkaynaklar	37-38
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	39
Not 16 Genel yönetim giderleri	40
Not 17 Pazarlama giderleri	41
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	41
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	42
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	42
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	42
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	43-45
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	45-52
Not 24 Finansal araçlar	52
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	52
Ek Dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	53-54

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR		21,697,032	32,913,653
Nakit ve nakit benzerleri	4	19,970,450	28,793,801
Ticari alacaklar	7	1,086,795	900,324
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	84
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	1,086,795	900,240
Diğer dönen varlıklar	13	639,787	3,219,528
DURAN VARLIKLAR		349,907,286	343,274,629
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	339,837,207	335,460,000
Maddi duran varlıklar	9	11,403	17,662
Maddi olmayan duran varlıklar	10	13,721	5,989
Diğer duran varlıklar	13	10,044,955	7,790,978
TOPLAM VARLIKLAR		371,604,318	376,188,282
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		16,961,674	17,466,146
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	15,756,744	16,195,106
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	14,817,013	15,287,619
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	939,731	907,487
Ticari borçlar	7	734,662	716,339
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	209,217	219,666
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	525,445	496,673
Kısa vadeli karşılıklar		108,926	228,968
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	108,926	228,968
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	361,342	325,733
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		147,417,506	149,726,815
Uzun vadeli borçlanmalar	6	147,063,092	149,405,772
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	126,698,536	129,739,967
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		20,364,556	19,665,805
Uzun vadeli karşılıklar		55,922	68,451
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	55,922	68,451
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	298,492	252,592
ÖZKAYNAKLAR		207,225,138	208,995,321
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		58,231,479	84,398,329
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		18,032	18,032
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		18,032	18,032
Net dönem (zararı)/karı		(1,770,183)	(26,166,850)
TOPLAM KAYNAKLAR		371,604,318	376,188,282

İlişteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
<i>Dipnotlar</i>			
Hasılat	15	4,663,043	4,309,199
Satışların maliyeti	15	(1,182,851)	(1,123,977)
Brüt kar		3,480,192	3,185,222
Genel yönetim giderleri	16	(896,588)	(861,276)
Pazarlama giderleri	17	(144,358)	(245,010)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	287,305	338,698
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(14,160)	(4,961)
Esas faaliyet karı		2,712,391	2,412,673
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(42,331)	(12,973)
Finansman gelirleri	19	20,561	431,217
Finansman giderleri	19	(4,460,804)	(1,352,210)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		(1,770,183)	1,478,707
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		-	-
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı		(1,770,183)	1,478,707
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem (zararı) / karı		-	-
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(1,770,183)	1,478,707
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	(0.0118)	0.0099
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	(0.0118)	0.0099

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(1,770,183)	1,478,707
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	18,032	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	18,032	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(1,752,151)	1,478,707

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / (zararı)	
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	150,000,000	593,140	-	152,670	67,350,391	17,047,938	235,144,139
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1,478,707	1,478,707
Transferler	-	-	-	-	17,047,938	(17,047,938)	-
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	150,000,000	593,140	-	152,670	84,398,329	1,478,707	236,622,846
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	150,000,000	593,140	18,032	152,670	84,398,329	(26,166,850)	208,995,321
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(1,770,183)	(1,770,183)
Transferler	-	-	-	-	(26,166,850)	26,166,850	-
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	150,000,000	593,140	18,032	152,670	58,231,479	(1,770,183)	207,225,138

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

<i>Dipnotlar</i>	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2014	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2013
<u>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</u>		
Dönem (zararı) / karı	(1,770,183)	1,478,707
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler		
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19 (417,848)	1,352,210
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 4,460,804	(755,213)
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13 (42,873)	6,375
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5 42,331	12,973
Amortisman giderleri	9 7,614	9,350
İtfa payı giderleri	10 1,534	1,539
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler		
Gider tahakkuklarındaki değişim	13 (21,729)	(9,603)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16 345,892	215,098
Kullanılmamış izin karşılığı	16 19,958	33,723
Personel prim karşılıkları	16 40,000	90,973
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12 11,317	6,362
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	2,676,817	2,442,494
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki blokaj	-	(262,575)
Alınan faizler	414,067	292,475
Ticari alacaklardaki değişim	(532,363)	(240,833)
Diğer varlıklardaki değişim	221,037	384,953
Ticari borçlardaki değişim	18,323	(169,456)
Ödenen personel primi	(180,000)	(150,973)
Ödenen kıdem tazminatı	12 (23,846)	-
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	60,907	(89,215)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit	2,654,942	2,206,870
<u>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	(3,088,340)	(1,817,804)
Maddi duran varlık alımları	9 (1,355)	(3,000)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10 (9,266)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(3,098,961)	(1,820,804)
<u>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Ödenen banka kredileri	(7,515,407)	(3,857,071)
Ödenen faizler	(1,015,306)	(2,453,727)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(8,530,713)	(6,310,798)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi	147,600	(566)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış	(8,827,132)	(5,925,298)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4 28,739,646	22,025,118
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4 19,912,514	16,099,820

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2013: 11 kişi).

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

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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’nı (“Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı”) 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 finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 30 Nisan 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları, 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 TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

2013 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

Şirket’in 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, finansal tablolarında “Finansman Gelirleri” içerisinde sınıflanan 323,996 TL ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Hasılat” içerisinde borçlanma araçları gelirlerine sınıflandırılmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere, aşağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 Gerçeğe uygun değer ölçümü (bakınız (i))
- TMS 1 Finansal tabloların sunumu (değişiklik) (bakınız (ii))
- TMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar (2011) (bakınız (iii))

Değişikliklerin yapısı ve etkisi aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

(i) Gerçeğe uygun değer ölçümü

TFRS 13 Gerçeğe uygun değer ölçümü, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS'lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değer nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardına yer alan açıklama gereklilerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır. Buna rağmen, değişimin Şirket'in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(ii) Diğer kapsamlı gelir kalemleri sunumu

TMS 1'de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kar veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur. TMS 1'e yapılan değişikliklerin uygulanması sonucunda Şirket'in gelir tablosu aktif ve pasifleri üzerinde bir etkisi yoktur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

(iii) Çalışanlara sağlanan faydalar

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

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2014 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan Kamu Gözetimi Kurumu tarafından çıkarılan tüm standartları ve yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Mart 2014 tarihi 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

Hasılat

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

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

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

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 öz kaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 olmaktadır. 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 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

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

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

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

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

Finansal yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilmektedir. Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

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

2.5.13. İlişkili taraflar

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

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16. Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2013 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011) 'in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, anında özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

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

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

2.5.18. Nakit 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
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Otel Projesi^(*)	Toplam
31 Mart 2014						
Kira geliri	1,894,614	684,020	988,827	5,973	-	3,573,434
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	692,322	-	-	-	-	692,322
Toplam gayrimenkul gelirleri	2,586,936	684,020	988,827	5,973	-	4,265,756
Satışların maliyeti	1,158,183	6,526	9,433	8,709	-	1,182,851
Brüt kar	1,428,753	677,494	979,394	(2,736)	-	3,082,905
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(42,331)	(42,331)
Yatırım harcamaları	412,700	2,800	-	-	5,081,939	5,497,439

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Otel Projesi^(*)	Toplam
31 Mart 2013						
Kira geliri	1,750,505	622,746	918,476	8,088	-	3,299,815
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	685,388	-	-	-	-	685,388
Toplam gayrimenkul gelirleri	2,435,893	622,746	918,476	8,088	-	3,985,203
Satışların maliyeti	1,103,145	6,120	9,027	5,685	-	1,123,977
Brüt kar	1,332,748	616,626	909,449	2,403	-	2,861,226
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)						
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar					(12,973)	(12,973)
Yatırım harcamaları	13,380				2,193,735	2,207,115

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Hasılat		
Bölüm gelirleri	4,265,756	3,985,203
Dağıtılamayan gelirler	397,287	323,996
Toplam hasılat	4,663,043	4,309,199
Satışların maliyeti		
Bölgümlere ait satışların maliyeti	1,182,851	1,123,977
Toplam satışların maliyeti	1,182,851	1,123,977
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	339,837,207	335,460,000
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	31,767,111	40,728,282
Toplam varlıklar	371,604,318	376,188,282
Yükümlülükler		
Bölüm yükümlülükleri	162,819,836	165,600,878
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler	1,559,344	1,592,083
Toplam yükümlülükler	164,379,180	167,192,961

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Bankalar-Vadesiz	-	8,029
Bankalar-Vadeli	19,970,450	28,785,772
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	19,970,450	28,793,801
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(57,936)	(54,155)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	19,912,514	28,739,646

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	13,559,316	3.30	11 Nisan 2014
Avro	340,178	2.00	30 Nisan 2014
TL	4,030,433	12.65	11 Nisan 2014
TL	2,040,523	10.15	1 Nisan 2014
	19,970,450		
31 Aralık 2013	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	20,560,005	1.00	3 Ocak 2014
TL	4,039,442	9.00	3 Ocak 2014
TL	2,012,597	5.90	2 Ocak 2014
TL	1,164,086	7.50	3 Ocak 2014
TL	1,009,642	8.80	3 Ocak 2014
	28,785,772		

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in ters repo işlemlerinden alacakları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	(136,984)	(94,653)

^(*) 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 273,968 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 136,984 TL için “Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler” içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2013: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın net varlıklar toplamı olan eksi 189,306 TL için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülükler karşılığında, Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 94,653 TL için “Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler” içerisinde karşılık ayrılmıştır).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamları ile 31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Toplam varlıklar	33,782,704	27,472,588
Toplam yükümlülükler	(34,056,672)	(27,661,894)
Net varlıklar	(273,968)	(189,306)
	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Satış gelirleri	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(273,968)	(189,306)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	15,756,744	16,195,106
Toplam	15,756,744	16,195,106
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	147,063,092	149,405,772
Toplam	147,063,092	149,405,772
Toplam finansal borçlanmalar	162,819,836	165,600,878

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 3,75	17,193,303	4,065,943	33,583,951
Avro	Euribor + 3,75	13,241,348	4,306,953	35,512,428
Avro	Euribor + 3,75	11,977,139	3,895,745	32,121,907
Avro	Eurolibor + 3,75	1,844,851	1,170,689	4,377,147
ABD Doları	Libor + 6	10,266,136	1,377,683	21,103,103
Avro	4.5	7,084,427	939,731	20,364,556
			15,756,744	147,063,092
31 Aralık 2013				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3.75	13,966,990	4,423,300	36,590,766
ABD Doları	Libor + 3.75	18,135,198	4,167,234	34,538,720
Avro	Euribor + 3.75	12,633,501	4,000,987	33,097,290
Avro	Eurolibor + 3.75	1,825,803	1,087,233	4,274,239
ABD Doları	Libor + 6	10,705,063	1,608,865	21,238,952
Avro	4.5	7,006,059	907,487	19,665,805
			16,195,106	149,405,772

Şirket tarafından 4 Temmuz 2007, 25 Haziran 2008 ve 2 Eylül 2009 tarihlerinde TSKB’den Pendorya AVM projesi için sırasıyla 25,000,000 ABD Doları, 19,250,000 Avro ve 17,000,000 Avro tutarlarında alınan krediler, 29 Haziran 2011 tarihinde Şirket ile TSKB arasında yapılan ek sözleşme ile refinanse edilmiştir. Sırasıyla 6 aylık Libor + 4.50, 6 aylık Euribor + 5.00 ve 6 aylık Euribor + 5.50 olan mevcut faiz oranları, sırasıyla 6 aylık Libor + 3.75, 6 aylık Euribor + 3.75 ve 6 aylık Euribor + 3.75 olarak revize edilmiştir. Ayrıca aynı ek sözleşme ile sırasıyla 4 Temmuz 2016, 4 Temmuz 2016 ve 2 Eylül 2017 olan söz konusu kredilerin vade tarihleri tüm krediler için 4 Ocak 2022 olarak revize edilmiştir. Ek sözleşme ile faiz oranlarında gerçekleştirilen iyileştirmenin, Şirket’in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda ve 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ait kar veya zarar tablosunda 328,302 TL tutarında olumlu etkisi olmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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***

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Diğer ticari alacaklar ^(*)	1,086,795	900,240
Şüpheli ticari alacaklar	1,163,005	1,121,161
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,163,005)	(1,121,161)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	-	84
Toplam	1,086,795	900,324

(*) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından (31 Mart 2013: tamamı) oluşmaktadır, proje ortaklarına yansıtılan giderlere ilişkin alacak bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Yoktur).

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Dönem başı	1,121,161	1,435,515
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	345,892	215,098
Dönem içinde yapılan tahsilat	(278,974)	(322,580)
Aktiften silinen alacaklar	(25,074)	(48,995)
Dönem sonu	1,163,005	1,279,038

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Diğer ticari borçlar ^(*)	525,445	496,673
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	209,217	219,666
Toplam	734,662	716,339

(*) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, kısa vadeli borçların 337,380 TL'si müteahhit firmalara borçlardan (31 Aralık 2013: 228,219 TL), 20,488 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2013: 54,669 TL), 35,604 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2013: 89,742 TL), 114,448 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2013: 66,800 TL) ve 17,525 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 57,243 TL).

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	325,517,207	306,685,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	14,320,000	28,775,000
Toplam	339,837,207	335,460,000

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014	1 Ocak 2014	Girışler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artışı/(azalış)	31 Mart 2014
Tahir Han	14,320,000	-	-	-	14,320,000
Fındıklı Bina 1	58,000,000	2,800	-	-	58,002,800
Fındıklı Bina 2	55,165,000	-	-	-	55,165,000
Pendorya AVM ^(*)	179,200,000	412,700	-	-	179,612,700
Adana Otel Projesi ^(**)	28,775,000	5,081,939	(1,120,232)	-	32,736,707
	335,460,000	5,497,439	(1,120,232)	-	339,837,207

31 Aralık 2013	1 Ocak 2013	Girışler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artışı/(azalış)	31 Aralık 2013
Tahir Han	10,100,000	-	-	4,220,000	14,320,000
Fındıklı Bina 1	44,400,000	14,263	-	13,585,737	58,000,000
Fındıklı Bina 2	43,310,000	16,667	-	11,838,333	55,165,000
Pendorya AVM ^(*)	211,620,000	620,103	(20,774)	(33,019,329)	179,200,000
Adana Otel Projesi ^(**)	18,650,000	13,062,713	(385,899)	(2,551,814)	28,775,000
	328,080,000	13,713,746	(406,673)	(5,927,073)	335,460,000

(*) Yönetim Kurulu'nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket'in 19/20 payına sahip olduğu taşınmazın, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait, 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.

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

Adana Otel Projesi için Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin ve yine aynı proje için 2012 yılında İş Bankası AŞ'den tahsis edilen 10,475,000 ABD Doları tutarındaki yatırım kredisinin 1 Ocak – 31 Mart 2014 tarihleri arasında aktifleştirilmiş toplam faizi 698,840 TL'dir (31 Mart 2013: 512,657 TL). Söz konusu projede aktifleştirilmekte olan kur farkı, cari dönemde 461,154 TL'dir (31 Mart 2013: 201,784 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 2013 tarihli raporuna göre Tahir Han’ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,320,000 TL’dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap döneminde 5,973 TL (31 Mart 2013: 8,088 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 1,686,825 TL’dir.

Fındıklı Bina 1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB’den satın alınmıştır. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1’in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 58,000,000 TL’dir. Gelir indirgeme yönteminde kullanılan projeksiyonda, elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2013 yılından 2023 yılına kadar %11 oranında iskonto oranı uygulanmıştır.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB’nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap döneminde 684,020 TL (31 Mart 2013:622,746 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 14,703,000 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 2013 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2’nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılması ile belirlediği gerçeğe uygun değeri 55,165,000 TL’dir. Gelir indirgeme yönteminde kullanılan projeksiyonda, elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2013 yılından 2023 yılına kadar %11 oranında iskonto oranı uygulanmıştır.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB’nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap döneminde 988,827 TL (31 Mart 2013: 918,476 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 20,395,000 TL’dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 103 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 2013 tarihli raporuna göre Pendorya AVM’nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği ve Şirket’in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 179,200,000 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 2013 yılından 2023 yılına kadar %6.5 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonda %3 oranında yıllık kira artış oranı kullanılmıştır. Doluluk oranları 2013 için %64, 2014 için %80, 2015 için %90, 2016, 2017 ve 2018 için %95 ve sonrası için %99 kullanılmıştır. İskonto oranının, 1 puan artması durumunda ekteki mali tablolarda 33,019,329 TL olan gerçeğe uygun değer azalışı 45,877,329 TL, 1 puan azalması durumunda ise 18,874,329 TL olacaktır.

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

TSKB’den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır (Not 11).

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM’nin 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının % 90’ı (31 Aralık 2013: %64) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Mart 2014 tarihinde 1,894,614 TL (31 Mart 2013: 1,750,505 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 87,490,199 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Adana arsası, 6 Kasım 2007 tarihinde 9,863,151 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Adana arsasının maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemlerinin birlikte kullanılmasına ile belirlediği ve Şirket'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 28,775,000 TL'dir. Gelir indirgeme yönteminde kullanılan projeksiyonda, elde edilen nakit akışları ABD Doları üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2014 yılından 2023 yılına kadar %6 oranında iskonto oranı uygulanmıştır. Türkiye İş Bankası AŞ'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11). 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Adana Otel Projesi üzerindeki sigorta tutarı 59,124,600 TL'dir.

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

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	17,004,341	15,143,670
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	51,918,427	37,960,566
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	14,049,769	17,248,256
Toplam	82,972,537	70,352,492

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
1 Ocak bakiyesi	335,460,000	328,080,000
Girişler	5,497,439	13,713,746
Çıkışlar	(1,120,232)	(406,673)
Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilen	-	-
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	-	29,644,070
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen	-	-
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	-	(35,571,143)
Toplam	339,837,207	335,460,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerinde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2014
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	139,632	1,355	-	140,987
Taşıtlar	32,402	-	-	32,402
	172,034	1,355	-	173,389
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	123,252	7,293	-	130,545
Taşıtlar	31,120	321	-	31,441
	154,372	7,614	-	161,986
	17,662			11,403
	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2013
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	131,125	3,000	-	134,125
Taşıtlar	32,402	-	-	32,402
	163,527	3,000	-	166,527
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	93,314	8,067	-	101,381
Taşıtlar	27,270	1,283	-	28,553
	120,584	9,350	-	129,934
	42,943			36,593

31 Mart 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerinde , maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2014
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	41,953	9,266	-	51,219
	41,953	9,266	-	51,219
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	35,964	1,534	-	37,498
	35,964	1,534	-	37,498
	5,989			13,721
	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2013
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	34,668	-	-	34,668
	34,668	-	-	34,668
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	32,354	1,539	-	33,893
	32,354	1,539	-	33,893
	2,314			775

Şirket’in 31 Mart 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. Söz konusu onama kararına ilişkin karar düzeltme dilekçesi Danıştay 6’ncı Dairesi tarafından 24 Nisan 2013 tarihinde reddolunmuştur ve bu dava ile ilgili hukuk yolu kapanmıştır.

Davacı taraf, ayrıca, 6 Kasım 2007 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nın 9’uncu İdare Mahkemesi’nin kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle, Pendorya AVM için verilen 4 Aralık 2009 tarih ve 101 no’lu ve 14 Aralık 2009 tarih ve 104 no’lu yapı kullanma izin belgelerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle Pendik Belediyesi’ne karşı İstanbul 3’üncü İdare Mahkemesi’nde (“Mahkeme”) dava açmıştır. Mahkeme, 31 Aralık 2010 tarihinde söz konusu yapı kullanma izin belgelerinin yürütmesinin durdurulmasına; 22 Eylül 2011 tarihinde de, 4 Kasım 2010 tarihli kararı ile Pendorya AVM’ye ilişkin olarak Şirket adına verilmiş bulunan 16 Temmuz 2008 tarih ve 1120 sayılı yapı ruhsatının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nın iptal olmasından dolayı iptal edildiği ve yapı kullanma izin belgelerinin dayanağı kalmadığı gerekçesiyle, temyiz yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Şirket, müdahil sıfatıyla, söz konusu iptal kararının öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle 4 Kasım 2011 tarihinde Danıştay’a temyiz dilekçesini sunmuştur. 16 Ocak 2012 tarihinde yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir. Danıştay 6. Dairesi 29 Mayıs 2013 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin kararını onamıştır. Söz konusu onama kararına ilişkin karar düzeltme dilekçesi 5 Kasım 2013 tarihinde ilgili mahkemeye sunulmuştur ve dilekçenin cevabı beklenmektedir.

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

2010 onanlı Nazım İmar Planı’na uygun olarak Pendik Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 7 Ekim 2011 tarihinde Pendik Belediye Meclisi’nde onaylanmış olmasına rağmen, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılacak değişiklikler sebebiyle onay için İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne (“İBB”) gönderilmemiş ve yeni 1/5000’lik Nazım İmar Planı çalışmalarına ağırlık verilmiştir. Yeni hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da 12 Nisan 2013 tarihinde İBB Meclisinde onaylanmış, 31 Ağustos 2013 tarihinde de Başkanlık tarafından tasdik edilerek yürürlüğe girmiştir. Hâlihazırda, Pendik Belediyesi’nin yeni 1/5000’lik plana uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlaması beklenmektedir. İlgili planın İlçe Meclisinde onaylanmasını takiben, planlar İBB Meclisine gönderilecektir. 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Davalar (devamı)

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 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.

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

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

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

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Kararın tebliğ edilmesi beklenmektedir.

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Teminat mektupları	2,388,108	1,769,736
Toplam	2,388,108	1,769,736

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)**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 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	290,189,100	286,046,000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3'üncü kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3'üncü kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	290,189,100	286,046,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Verilen ipotekler	287,118,100	282,975,000
Teminat mektupları	3,071,000	3,071,000
Toplam	290,189,100	286,046,000

TSKB’den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 180.658.500 TL (82,500,000 ABD Doları) ve 76.683.600 TL (25,500,000 Avro) tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası AŞ’den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde 32.847.000 TL (15,000,000 ABD Doları) tutarında ipotek mevcuttur.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla verilen teminat mektupları 3,071,000 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, kalan 71,000 TL kısmı ise 30 Kasım 2013 tarih ve 234 no’lu Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Pendorya AVM’nin yılbaşı kutlamaları kapsamın da yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla verilen teminat mektupları 3,071,000 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, kalan 71,000 TL kısmı ise 30 Kasım 2013 tarih ve 234 no’lu Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Pendorya AVM’nin yılbaşı kutlamaları kapsamın da 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**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	40,000	180,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	68,926	48,968
	108,926	228,968
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	55,922	68,451
	55,922	68,451
Toplam	164,848	297,419

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,438.22 TL ve 3,254.44 TL'dir.

TMS 19 (2011) – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar/kayıplar hesabında muhasebeleştirilmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Maaş artış oranı	%11.10	%11.10
İskonto oranı	%7.40	%7.40
Net iskonto oranı	%3.45	%3.45
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%92	%92

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerinde ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Dönem başı bakiyesi	68,451	65,890
Hizmet maliyeti	5,978	5,179
Faiz maliyeti	5,339	5,139
Dönem içi ödemeler	(23,846)	-
Aktüeryal fark	-	(3,956)
Dönem sonu bakiyesi	55,922	72,252

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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***

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Gelecek aylara ait giderler	318,504	272,524
Peşin ödenen vergi ve fonlar	219,872	161,144
Gelir tahakkukları	90,123	47,250
Verilen iş avansları	9,663	3,000
Verilen sipariş avansları	1,625	854
Devreden KDV	-	2,725,861
Diğer	-	8,895
Toplam	639,787	3,219,528

Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	9,909,180	7,655,203
Verilen depozito ve teminatlar	135,775	135,775
Toplam	10,044,955	7,790,978

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	123,881	99,074
Gelecek aylara ait gelirler ^(*)	101,518	70,566
Gider tahakkukları	69,928	91,657
Alınan sipariş avansları	66,015	-
Vadesi geçmiş vergi aslına ilişkin gecikme faiz karşılığı	-	64,436
Toplam	361,342	325,733

(*) 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Alınan depozito ve teminatlar	161,508	157,939
Diğer karşılıklar ^(*)	136,984	94,653
Toplam	298,492	252,592

(*) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 273,968 TL (31 Aralık 2013: 189,306 TL) için gelecekte doğabilecek muhtemel yükümlülüklerden ötürü, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 136,984 TL (31 Aralık 2013: 94,653 TL) için karşılık ayrılmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	C	1.33	2,000,000	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	C	0.30	450,000	0.30	449,998
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.27	400,000	0.27	400,000
Diğer ortaklar	C	-	-	-	2
Halka açık	C	38.32	57,500,000	38.32	57,500,000
Ödenmiş sermaye		100.00	150,000,000	100.00	150,000,000

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

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150,000,000 (31 Aralık 2013: 1 TL, 150,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2013: 200,000,000 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 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 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Mart 2013
Pendorya AVM kira gelirleri	1,894,614	1,750,505
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	684,020	622,746
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	988,827	918,476
Tahir Han kira gelirleri	5,973	8,088
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	692,322	685,388
Toplam gayrimenkul gelirleri	4,265,756	3,985,203
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	397,287	323,996
Toplam borçlanma araçları gelirleri	397,287	323,996
Toplam hasılat	4,663,043	4,309,199

Şirket’in 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Elektrik giderleri	183,227	161,181
Güvenlik giderleri	170,746	149,777
Yönetim hizmet giderleri	145,259	111,326
Bakım ve onarım giderleri	128,526	122,032
Temizlik giderleri	127,388	118,816
İşletme hizmet giderleri	112,500	105,000
Sigorta giderleri	74,941	69,400
Su giderleri	46,297	32,743
Doğalgaz gideri	42,937	54,439
Danışmanlık giderleri	32,867	11,853
Yemek giderleri	31,485	36,018
Ulaşım giderleri	30,784	24,277
Malzeme gideri	10,559	13,949
Vergi ve harç giderleri	7,301	1,101
Diğer giderler	38,034	112,065
Toplam	1,182,851	1,123,977

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Personel giderleri	445,020	490,925
Şüpheli alacak karşılık gideri	345,892	215,098
Müşavirlik giderleri	45,793	38,354
Ulaşım ve seyahat giderleri	19,280	22,416
Amortisman ve itfa payı giderleri	9,148	10,889
Danışmanlık giderleri	1,515	1,608
BIST kotta kalma ücreti	-	37,500
Diğer giderler	29,940	44,486
Toplam	896,588	861,276

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Mart 2013
Maaşlar ve ücretler	267,981	246,513
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	61,950	72,450
Prim karşılığı	40,000	90,973
SSK işveren payı	36,391	32,761
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	11,317	10,318
İzin karşılığı gideri	19,958	33,723
Diğer	7,423	4,187
Toplam	445,020	490,925

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Reklam giderleri	144,358	245,010
Toplam	144,358	245,010

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Diğer gelirler	287,305	338,698
Toplam	287,305	338,698

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 278,974 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 8,331 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Mart 2013 322,580 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 16,118 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Komisyon giderleri	13,986	597
Diğer	174	4,364
Toplam	14,160	4,961

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Mart 2013
Kur farkı geliri, net	-	420,396
Diğer	20,561	10,821
Toplam	20,561	431,217

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Mart 2013
Kur farkı gideri, net	2,894,153	-
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	1,566,651	1,352,210
Toplam	4,460,804	1,352,210

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, 31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Net dönem (zararı) / karı	(1,770,183)	1,478,707
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	150,000,000
Pay başına (zarar) / kazanç	(0.0118)	0.0099

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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**

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<i>Bankalar – vadesiz</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	58
<i>Bankalar – vadeli</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	340,178	22,572,602
Toplam	340,178	22,572,660
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	-	84
Toplam	-	84
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	318,504	272,524
Toplam	318,504	272,524
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	113,486,929	116,818,297
Türkiye İş Bankası AŞ	28,028,620	28,209,289
Toplam	141,515,549	145,027,586
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	209,217	219,666
Toplam	209,217	219,666

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	1,566,098	1,489,786
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	50,643	46,905
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	2,319	2,147
Sürdürülebilir Danışmanlık AŞ	1,988	1,988
TSKB Gayrimenkul Danışmanlık AŞ	-	398
Toplam	1,621,048	1,541,224
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	2,048	734
Toplam	2,048	734
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	102,404	253,118
Toplam	102,404	253,118
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	142	210
Toplam	142	210
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	268,667	512,657
Toplam	268,667	512,657

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

31 Mart 2014 tarihinde sona eren yıllara ait dönemde, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 356,690 TL'dir (31 Mart 2013: 339,850 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
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1,086,795	-	-	19,970,450	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2,388,108	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	1,086,795	-	-	19,970,450	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	1,163,005	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	1,163,005	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 2013	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	84	900,240	-	-	28,793,801	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1,463,356	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	84	900,240	-	-	28,793,801	-	-	-
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)	-	1,121,161	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	1,121,161	-	-	-	-	-	-
- 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

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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.

31 Mart 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	162,819,836	195,570,317	1,934,614	19,582,361	104,648,699	69,404,643
Ticari borçlar	734,662	734,662	734,662	-	-	-
Toplam	163,554,498	196,304,979	2,669,276	19,582,361	104,648,699	69,404,643

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	165,600,878	198,534,338	8,453,675	11,260,282	101,555,029	77,265,352
Ticari borçlar	716,339	716,339	716,339	-	-	-
Toplam	166,317,217	199,250,677	9,170,014	11,260,282	101,555,029	77,265,352

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 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
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Mart 2014	2.1898	3.0072
31 Aralık 2013	2.1343	2.9365

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31 Mart 2014	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	13,899,494	-	4,622,072
Toplam varlıklar	13,899,494	-	4,622,072
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	15,756,744	2,485,901	3,429,475
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	147,063,092	24,973,538	30,718,290
Diğer yükümlülükler	159,307	-	52,975
Toplam yükümlülükler	162,979,143	27,459,439	34,200,740
Net yabancı para yükümlülük	(149,079,649)	(27,459,439)	(29,578,668)

31 Aralık 2013	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	20,560,005	-	7,001,534
Toplam varlıklar	20,560,005	-	7,001,534
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	16,195,106	2,706,320	3,548,104
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	149,405,772	26,133,942	31,884,250
Diğer yükümlülükler	155,737	-	53,035
Toplam yükümlülükler	165,756,615	28,840,262	35,485,389
Net yabancı para yükümlülük	(145,196,610)	(28,840,262)	(28,483,855)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kazanmasının/kaybının 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paramın değer kazanması	Yabancı paramın değer kaybetmesi	Yabancı paramın değer kazanması	Yabancı paramın değer kaybetmesi
31 Mart 2014				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6,013,068)	6,013,068	(6,013,068)	6,013,068
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(6,013,068)	6,013,068	(6,013,068)	6,013,068
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,894,897)	8,894,897	(8,894,897)	8,894,897
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(8,894,897)	8,894,897	(8,894,897)	8,894,897
TOPLAM (3+6)	(14,907,965)	14,907,965	(14,907,965)	14,907,965
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	Yabancı paramın değer kazanması	Yabancı paramın değer kaybetmesi	Yabancı paramın değer kazanması	Yabancı paramın değer kaybetmesi
31 Aralık 2013				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6,155,377)	6,155,377	(6,155,377)	6,155,377
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(6,155,377)	6,155,377	(6,155,377)	6,155,377
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8,364,284)	8,364,284	(8,364,284)	8,364,284
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(8,364,284)	8,364,284	(8,364,284)	8,364,284
TOPLAM (3+6)	(14,519,661)	14,519,661	(14,519,661)	14,519,661

^(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	19,970,450	28,785,772
Finansal yükümlülükler	21,304,288	20,573,292
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	141,515,548	145,027,586

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
Finansal araçlar				
Vadeli mevduat	TL	%11.40	TL	%8.00
Vadeli mevduat	Avro	%2.65	Avro	%1.00
Banka kredileri	ABD Doları	%4.92	ABD Doları	%4.93
Banka kredileri	Avro	%4.23	Avro	%4.21

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan on iki aylık etkisidir.

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

Bu analiz, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Mart 2014				
Değişken faizli finansal borçlar	(356,762)	357,682	(356,762)	357,682
	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Mart 2013				
Değişken faizli finansal borçlar	(258,983)	259,663	(258,983)	259,663

(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

Hesap sınıflandırmaları ve gerçeğe uygun değerler

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Banka kredileri işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Değişken faizli banka kredilerinin faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için ve sabit faizli banka kredisi raporlama tarihine yakın bir tarihte kullanıldığı için, bu kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT.**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	19,970,450	28,793,801
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	339,837,207	335,460,000
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		11,796,661	11,934,481
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	371,604,318	376,188,282
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	162,819,836	165,600,878
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	207,225,138	208,995,321
Diğer kaynaklar		1,559,344	1,592,083
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	371,604,318	376,188,282
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	19,970,450	28,793,801
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,071,000	3,071,000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-

(*)

SPK III No: 48.1, Madde 33 gereği Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı 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**31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013	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)	%91	%89	%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	%5	%8	%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	%81	%81	%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 22 / (e)	%5	%8	%10