

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2007**

**HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

1. TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yılta ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özeti ni ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

### *Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu*

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata veya/ya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtip yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata veya/ya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlıklar içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki karanatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, İşletme'nin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, İşletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca İşletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

4. Görüşünüzde göre, ilışıkteki finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.'nin 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla finansal durumunu aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.ř.  
a member of  
PricewaterhouseCoopers

Alper Önder SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İstanbul, 25 Şubat 2008

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BİLANÇO .....	1-2
GELİR TABLOSU .....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIM TABLOSU.....	5
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6-30</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	6-7
NOT 3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI .....	7-15
NOT 4 HAZIR DEĞERLER.....	15
NOT 5 MENKUL KIYMETLER.....	15
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....	16
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	17
NOT 8 FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI.....	17
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	18-19
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	19
NOT 11 CANLI VARLIKLAR.....	19
NOT 12 STOKLAR.....	20
NOT 13 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE HAKEDİŞ BEDELLERİ .....	20
NOT 14 ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	20
NOT 15 DİĞER CARİ/CARİ OLMAYAN VARLIKLAR VE KISAVUZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER ..	20
NOT 16 FİNANSAL VARLIKLAR.....	20
NOT 17 POZİTİF/NEGATİF SEREFLİYE.....	20
NOT 18 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	21-22
NOT 19 MADDE VARLIKLAR.....	23
NOT 20 MADDE OLMAYAN VARLIKLAR.....	24
NOT 21 ALINAN AVANSLAR.....	24
NOT 22 EMEKLİLİK PLANLARI.....	24
NOT 23 BORÇ KARŞILIKLARI.....	24
NOT 24 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR .....	24-25
NOT 25 SERMAYE/KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTİMESİ.....	25
NOT 26 SERMAYE YEDEKLERİ.....	26
NOT 27 KAR YEDEKLERİ.....	26
NOT 28 GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI.....	26
NOT 29 YABANCI PARA POZİSYONU.....	27
NOT 30 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	27
NOT 31 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
NOT 32 İŞLETİME BİRLİŞTİRMELERİ.....	27
NOT 33 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	27
NOT 34 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	27
NOT 35 DURDURULAN FAALİYETLER.....	27
NOT 36 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	27
NOT 37 FAALİYET GİDERLERİ.....	28
NOT 38 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR.....	28-29
NOT 39 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	29
NOT 40 NET PARASAL POZİSYON KAR/ZARARI.....	29
NOT 41 VERGİLER.....	29
NOT 42 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	30
NOT 43 NAKİT AKIM TABLOSU.....	30
NOT 44 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	30

# TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2007	denetimden geçmiş 31 Aralık 2006
<b>Cari/Dönen Varlıklar</b>		<b>7.601.795</b>	<b>8.083.239</b>
Hazır Değerler	4	3.665.839	2.084.118
Menkul Kıymetler (net)	5	3.416.507	5.979.213
Ticari Alacaklar (net)	7	1.151	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-	2.214
Diğer Alacaklar (net)	10	-	-
Canlı Varlıklar (net)	11	-	-
Stoklar (net)	12	-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	15	518.298	17.694
<b>Cari Olmayan/Duran Varlıklar</b>		<b>114.584.026</b>	<b>3.655.114</b>
Ticari Alacaklar (net)	7	-	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-	-
Diğer Alacaklar (net)	10	-	-
Finansal Varlıklar (net)	16	-	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	17	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	18	69.245.000	3.651.000
Maddi Varlıklar (net)	19	45.339.026	4.114
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	20	-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	15	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>122.185.821</b>	<b>11.738.353</b>

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 25 Şubat 2008 tarihinde onaylanmıştır.

Başkan Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. a member of	<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS</b> AÖ
Tarafından Görüldü	
İstanbul, Tarih 09/108	

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

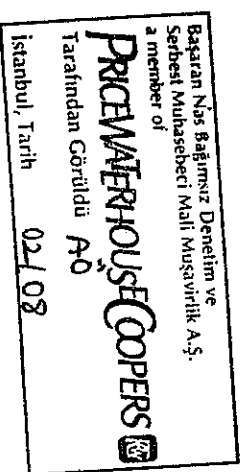
	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2007	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2006
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		41.462.086	40.810
Finansal Borçlar (net)	6	12.318.876	40.810
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6	1.226.893	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	116.079	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	8.769.122	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	1.973.751	387
Alınan Avanslar	21	-	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)	13	-	-
Borç Karşılıkları	-23	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	15	233.031	40.423
<b>Uzun vadeli yükümlülükler:</b>		<b>29.143.210</b>	-
Finansal Borçlar (net)	6	29.117.500	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	21.985	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	-	-
Alınan Avanslar	21	-	-
Borç Karşılıkları	23	3.725	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	15	-	-
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR</b>		<b>24</b>	-
<b>ÖZ SERMAYE</b>		<b>25</b>	<b>80.723.735</b>
Sermaye	25	75.000.000	11.697.543
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	-	-	10.000.000
Sermaye Yedekleri	26	-	-
Hisse Seneleri İhraç Primleri	-	-	-
Hisse Senedi İptal Karları	-	-	-
Yeniden Değerleme Fonu	-	-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	-	-	-
Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	-	-	-
<b>Kar Yedekleri</b>		<b>27</b>	<b>1.697.543</b>
Yasal Yedekler	-	1.697.543	-
Statü Yedekleri	-	32.196	-
Olağanüstü Yedekler	-	1.665.347	-
Özel Yedekler	-	-	-
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul	-	-	-
Satış Kazançları	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	-	-	-
<b>Net Dönem Karı</b>		<b>4.026.192</b>	<b>1.697.543</b>
<b>Geçmiş Yıllar Karları</b>		<b>28</b>	-
<b>Toplam Öz Sermaye ve Yükümlülükler</b>		<b>122.185.821</b>	<b>11.738.353</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

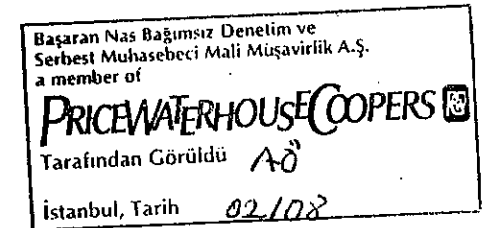
	Notlar	Bağımsız denetimden geçiş 1 Ocak- 31 Aralık 2007	Bağımsız denetimden geçiş 3 Şubat- 31 Aralık 2006
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>			
Satış Gelirleri (net)	36	66.083	25.253
Satışların Maliyeti	36	(28.728)	(11.460)
Hizmet Gelirleri (net)	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	-	-
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>37.355</b>	<b>13.793</b>
Faaliyet Giderleri	37	(1.117.733)	(363.460)
<b>NET ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(1.080.378)</b>	<b>(349.667)</b>
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	38	5.938.156	2.060.780
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	38	(831.586)	(13.570)
Finansman Giderleri (net)	39	-	-
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>4.026.192</b>	<b>1.697.543</b>
Net Parasal Pozisyon Kar/Zararı	40	-	-
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR</b>	24	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>4.026.192</b>	<b>1.697.543</b>
Vergiler	41	-	-
<b>NET DÖNEM KARI</b>		<b>4.026.192</b>	<b>1.697.543</b>
<b>HİSSE BAŞINA KAR</b>	42	<b>0,3580</b>	<b>0,1698</b>



**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye					Özsermaye toplamı
	Sermaye	Sermaye düzeltmesi	Toplam ödenmiş sermaye	Yasal yedekler	Olağanüstü yedekler	
3 Şubat 2006 (kuruluş)	10.000.000	-	10.000.000	-	-	10.000.000
Cari dönem net karı	-	-	-	-	-	1.697.543
31 Aralık 2006	10.000.000	-	10.000.000	-	-	11.697.543
1 Ocak 2007	10.000.000	-	10.000.000	-	-	11.697.543
Sermaye artırımını	65.000.000	-	65.000.000	-	-	65.000.000
Transferler	-	-	-	32.196	1.665.347	(1.697.543)
Cari dönem net karı	-	-	-	-	-	4.026.192
31 Aralık 2007	75.000.000	-	75.000.000	32.196	1.665.347	80.723.735

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.





**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
NAKİT AKIM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2007	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2006
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Net dönem karı		4.026.192	1.697.543
<b>Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler</b>			
Kur farkı gelirleri	38	(3.116.316)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	18	(666.099)	(1.021.010)
Faiz gelirleri, net	38	(1.381.357)	(1.039.405)
Alman faizler		1.141.854	756.760
Amortisman gideri	19	6.830	3.774
Kidem tazminatı karşılığı gideri	23	3.725	-
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>14.829</b>	<b>397.662</b>

**İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler**

Menkul kıymetlerdeki değişim	2.804.289	(5.698.649)
Ticari alacaklardaki değişim	(1.151)	-
İlişkili kuruluşlara borçlardaki değişim	1.973.364	387
Diğer cari varlıklardaki değişim	(500.604)	(17.694)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	192.608	40.423
İlişkili kuruluşlardan alacaklardaki değişim	2.214	(2.214)
Ticari borçlardaki değişim	8.769.122	-
<b>Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) net nakit akımları</b>	<b>13.239.842</b>	<b>(5.677.747)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul artışları	(64.927.901)	(2.629.990)
Maddi duran varlık almaları	(44.114.848)	(7.888)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>(109.042.749)</b>	<b>(2.637.878)</b>
Finansal borçlardaki değişim	32.233.816	-
Finansal kiralama borçlarındaki değişim	138.064	-
Sermaye artışı/Kuruluş sermayesi	65.000.000	10.000.000
<b>Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit</b>	<b>97.371.880</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış</b>	<b>1.583.802</b>	<b>2.082.037</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>	<b>2.082.037</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>4</b>	<b>3.665.839</b>
		<b>2.082.037</b>

Bağaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
a member of  
**PRICEWATERHOUSECOOPERS**  
Taraftından Görüldü A0  
Tic. Sic. No: 270900  
M. Sic. No: 02108

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 1 - ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket")nin ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırımı yapmaktır. Şirket, 3 Şubat 2006 tarihinde kurulmuştur.

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 7'dir (31 Aralık 2006: 4). Şirket'in merkez ofisi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayrı Sok. No:1 34427 Fındıklı - İstanbul, Türkiye adresine kayıtlıdır.

Şirket %96 oranında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") iştirakidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre, 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 zorundadır. Şirket'in tescilli 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleştirilenden ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmuş olmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için SPK'ya 30 Ocak 2007 tarihinde başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. SPK 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75.000.000 YTL'ye artırılması olması dolayısıyla ile Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2009 olarak belirlendiğini belirtmiştir.

Şirket, tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföy işletmeciliği) faaliyet göstermektedir.

#### NOT 2 - MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

Şirket'in finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Muhasebe Standartları") uygun olarak hazırlanmıştır. SPK XI-25 No'lu "Sermaye Piyasalarında Muhasebe Standartları" ("Tebliğ") tebliğinde kapsamlı bir muhasebe ilkeleri seti yayımlanmıştır. Anılan tebliğle, alternatif olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("IASB") tarafından çıkarılmış olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ("UFRS") uygulanmasının da, SPK Muhasebe Standartlarına uyulmuş sayılacağı belirtilmiştir.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, IASB tarafından yayımlanmış 29. No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("UMS 29") uygulanmamıştır. Finansal tablolar ve ilgili dipnotlar yukarıda bahsedilen SPK'nın izin verdiği alternatif uygulama çerçevesinde ve SPK tarafından 20 Aralık 2004 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, SPK, Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tablolarını hazırlamaktadır. Finansal tablolar Şirket'in SPK tarafından yayımlanmış ve Yeni Türk Lirası ("YTL") cinsinden ifade edilmiş olup SPK Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmıştır. Halka arz edilecek hisse senetlerinin fiyatlandırılması için, bir takım düzeltmelere ve sınıflandırmalara tabi olarak hazırlanmıştır.

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal tablolar, rayiç değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak YTL olarak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şartla bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir.

#### Konsolidasyon esasları

Şirket'in konsolide ettiği finansal varlığı bulunmamaktadır.

#### Karşılaştırılabilir bilgiler ve önceki dönem tarihi finansal tabloların düzeltilmesi

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırılabilir bilgiler gerekli görülmediğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

#### Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

#### NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadeli 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 4).

##### İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler "İlişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflarla dönem içerisinde piyasa koşullarına uygun olarak belli işlemler gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler ticari koşullar ve piyasa fiyatları üzerinden yapılmıştır (Not 9).

##### Ücret ve komisyonlar

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendiği tarihte gelir ve gider hesabına yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, portföy yönetim ücretleri, sermaye danışmanlık ücretleri, muhasebeleştirilmemektedir.

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### Alım-satım amaçlı menkul kıymetler

Alım satım amaçlı menkul kıymetler, kısa dönem fiyat ve marj dalgalanmalarından kar sağlamak amacıyla alınan veya kısa dönemde kar sağlamak amacıyla hazırlanmış bir portföyde bulunan menkul kıymetlerdir.

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler, bilançoya ilk olarak ilgili varlığın alım tarihindeki rayiç bedelini yansıttığı kabul edilen ve alım sırasında oluşan diğer masrafları da içeren elde etme maliyeti ile kayıtlara alınır. Alım-satım amaçlı menkul kıymetler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde rayiç değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin rayiç değerlerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınmıştır. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin rayiç değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda gösterilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerden elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Diğer faaliyetlerden gelirler" hesabına dahil edilmiştir.

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler teslim tarihi esasına göre kayda alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

##### Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle kasa ve bankalardan alacaklar hesabına ters repo alacakları olarak kaydedilir.

##### Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskonto devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlenmelerini kapsar.

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### Yabancı para işlemleri

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk Lirasına çevrilmektedir. Bu işlemler sonucu ve döviz endeksli parasal aktif ve pasiflerin çevrimi ile oluşan kar ve zarar gelir tablosuna yansıtılır. Bu bakiyeler dönem sonu kurları ile değerlendirilir. 31 Aralık 2007 itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1 ABD\$.1,1647 YTL' dir (31 Aralık 2006: 1 ABD\$.1,4056 YTL) (Not 29).

##### Vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisinden muafır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
a member of

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**

Tarafından Görüldü

AÖ

İstanbul, Tarih

02-108

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emekliliği durumunda Şirket'in gelecekte tahmin edilen Türk İş Kanunu çerçevesinde oluşacak yükümlülüğünün iskonto edilmiş değerleriyle hesaplanmış tutarıdır (Not 23).

##### Gelir ve giderin tanınması

Gelir ve giderler, ücret ve komisyonlarla ilgili olanlar haricinde tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### Maddi varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi varlıklar elde etme değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak hızlandırılmış amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır (Not 19).

Maddi varlıkların yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi varlığın maliyetine eklenmektedir.

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve rayiç değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir (Not 18).

Projesi Şirket tarafından geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller inşaat çalışmalarını tamamladığı tarihte kadar UMS 16 "Maddi Varlıklar" çerçevesinde muhasebeleştirilir. Söz konusu maddi varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul haline gelmeleri ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kalemine transfer edilir.

##### Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterege olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterege mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanımı veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın süreki kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışı, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Bağıtaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
a member of

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**

Tarafından Gözütüldü

AÖ

İstanbul, Tarih

02.108

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri dışıldıktan sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

##### Gayrimenkulün Satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

##### Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

##### Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

##### Karşılıklar

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

##### Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık için; şartın gerçekleşme olasılığı kesine yakınsa bu varlık muhasebeleştirilerek finansal tablolara yansıtılır; şartın gerçekleşme olasılığı fazla ise bu varlık dipnotlarda açıklanır. Şarta bağlı yükümlülük için şartın gerçekleşme olasılığı fazla ise ve güvenilir olarak ölçülebiliyorsa karşılık ayrılarak finansal tablolara yansıtılır; şartın gerçekleşme olasılığı güvenilir olarak ölçülemiyorsa bu yükümlülük dipnotlarda açıklanır. Şarta bağlı yükümlülük için, şartın gerçekleşme olasılığı yoksa veya az ise bu yükümlülük dipnotlarda açıklanır (Not 31).

##### Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

##### Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatı ile ters repo işlemlerinden alacakları içermektedir (Not 4).

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
a member of

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**

Tarafından Gözütü AÖ

İstanbul, Tarih

02.10.08

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

##### Kredi riski

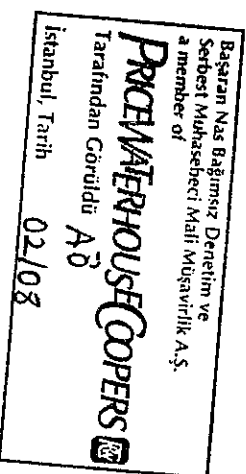
Şirket'in kullandırılan kredileri bulunmadığından dolayı karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcut değildir.

##### Faiz oranı riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur.

Şirket'in bilançosunda alım satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı sabit faizli devlet tahvilleri fiyat değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in hesapladığı analizlere göre YTL faizlerde %1 oranında faiz artışı/azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 3.416.507 YTL tutarındaki sabit faizli devlet tahvillerinin rayiç değerinde ve Şirket'in net dönem karında 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 20.083 YTL azalış/20.380 YTL artış olmaktadır (31 Aralık 2006: 5.979.213 YTL tutarındaki sabit faizli devlet tahvillerinin rayiç değerinde 33.282 YTL azalış/33.761 YTL artış).

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in hesapladığı analizlere göre ABD Doları faizlerde %1 oranında faiz artışı/azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in net dönem karında 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 146.396 YTL azalış/artış olmaktadır (31 Aralık 2006: Yoktur).



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)**

31 Aralık 2007 ve 2006 itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Aktifler	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Ters repolar	YTL	YTL
Devlet tahvilleri	YTL	YTL
Banka kredileri	US\$	US\$
	LIBOR+3	LIBOR+3
	17,09	18,34
	16,68	20,24
	US\$	US\$
	LIBOR+3	LIBOR+3

Şirket'in 31 Aralık 2007 ve 2006 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırılmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2007					Toplam
	3 ay - kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	10 yıl arası	5 yıl - fazlası	
Hazır değerler	3.664.495	-	-	-	-	3.665.839
Menkul kıymetler (net)	-	3.416.507	-	-	-	3.416.507
Ticari Alacaklar (net)	-	-	-	-	-	1.151
İlişkili taraflardan alacaklar (net)	-	-	-	-	-	518.298
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	-	-	-	-	-	69.245.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (net)	-	-	-	-	-	45.339.026
Maddi varlıklar (net)	-	-	-	-	-	122.185.821
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>3.664.495</b>	<b>3.416.507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-115.104.819</b>	<b>30.344.393</b>

	31 Aralık 2006					Toplam
	3 ay - kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	10 yıl arası	5 yıl - fazlası	
Finansal Borçlar (net)	30.344.393	-	-	-	-	30.344.393
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	-	116.079	21.985	-	-	138.064
Ticari Borçlar (net)	-	-	-	-	-	8.769.122
İlişkili taraflara borçlar (net)	-	-	-	-	-	1.973.751
Borç karşılıkları	-	-	-	-	-	3.725
Diğer Yükümlülükler (net)	-	-	-	-	-	233.031
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>30.344.393</b>	<b>116.079</b>	<b>21.985</b>	<b>-</b>	<b>-10.979.629</b>	<b>41.462.086</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(26.679.878)</b>	<b>3.300.428</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-104.125.190</b>	<b>80.723.735</b>

	31 Aralık 2006					Toplam
	3 ay - kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	10 yıl arası	5 yıl - fazlası	
Hazır değerler	2.084.118	-	-	-	-	2.084.118
Menkul kıymetler (net)	-	5.979.213	-	-	-	5.979.213
Ticari Alacaklar (net)	-	-	-	-	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (net)	-	-	-	-	-	2.214
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	-	-	-	-	-	17.694
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (net)	-	-	-	-	-	3.651.000
Maddi Varlıklar (Net)	-	-	-	-	-	4.114
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.084.118</b>	<b>5.979.213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.675.022</b>	<b>11.738.353</b>
İlişkili taraflara borçlar (net)	-	-	-	-	-	387
Diğer Yükümlülükler (net)	-	-	-	-	-	40.423
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.810</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>2.084.118</b>	<b>5.979.213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.634.212</b>	<b>11.697.543</b>



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)**

**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır. Şirket mevcut borç gereksinimlerinin finansmanını öncelikle hissedarlarından sağlamaktadır.

Şirket'in varlık ve yükümlülükleri üzerinden tahsil edilecek ve ödenecek faizlerinin de dahil edildiği varlık ve yükümlülüklerinin, kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2007				
	3 aya kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl - Vadesiz	Toplam
Hazır değerler	2.902.715	-	-	-	2.902.715
Menkul kıymetler (net)	-	3.800.000	-	-	3.800.000
Ticari Alacaklar (net)	-	-	-	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (net)	-	-	-	1.151	1.151
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	-	-	-	518.298	518.298
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (net)	-	-	-	69.245.000	69.245.000
Maddi varlıklar (net)	-	-	-	45.339.026	45.339.026
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.902.715</b>	<b>3.800.000</b>	<b>-</b>	<b>115.869.314</b>	<b>122.572.029</b>
Finansal Borçlar (net)	1.226.893	1.233.672	20.150.194	21.347.827	43.958.586
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	46.596	87.240	24.612	-	158.448
Ticari Borçlar (net)	-	8.735.250	-	-	8.735.250
İlişkili taraflara borçlar (net)	1.973.751	-	-	-	1.973.751
Diğer Yükümlülükler (net)	150.000	-	-	-	150.000
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>3.397.240</b>	<b>10.056.162</b>	<b>20.174.806</b>	<b>21.347.827</b>	<b>55.092.938</b>
<b>Net Likidite pozisyonu</b>	<b>(494.525)</b>	<b>(6.256.162)</b>	<b>(20.174.806)</b>	<b>(21.347.827)</b>	<b>67.479.091</b>

	31 Aralık 2006				
	3 aya kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl - Vadesiz	Toplam
Hazır değerler	2.073.081	-	-	-	2.073.081
Menkul kıymetler (net)	-	6.777.000	-	-	6.777.000
Ticari Alacaklar (net)	-	-	-	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (net)	-	-	-	-	-
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (net)	-	-	-	-	-
Maddi varlıklar (net)	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.073.081</b>	<b>6.777.000</b>	<b>-</b>	<b>3.686.059</b>	<b>12.536.140</b>
İlişkili taraflara borçlar (net)	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.810</b>	<b>40.810</b>
<b>Net Likidite pozisyonu</b>	<b>2.073.081</b>	<b>6.777.000</b>	<b>-</b>	<b>3.645.249</b>	<b>12.495.330</b>

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### Kur riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Şirket'in kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere açık net yükümlülüğü 32.910.887 ABD\$'dır (31 Aralık 2006: Yoktur). Şirket'in yabancı para pozisyonu Not 29 da sunulmuştur.

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla YTL, ABD Doları karşısında %5 oranında değer kaybetseydi/(Kazansaydı) ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, ABD Doları para biriminde olan varlık ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi sonucu vergi öncesi net dönem karı 1.916.566 YTL daha (düşük)/fazla olurdu.

##### Finansal araçların rayiç değeri

Rayiç değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleştirilen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini rayiç değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Rayiç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin rayiç değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

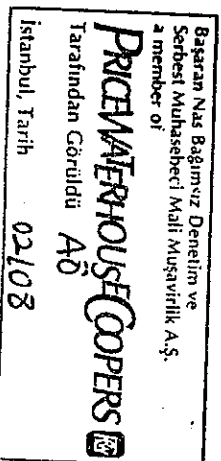
Bilançoda rayiç bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Bilançoda rayiç bedeli ile gösterilen menkul kıymetlerin rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

##### Finansal yükümlülükler:

Ticari borçların rayiç değerleri gelecekte yapılması beklenen nakit çıkışlarının mevcut piyasa oranları kullanılarak iskonto edilmesi ile 8.602.280 YTL olarak hesaplanmıştır.

Finansal borçların kayıtlı değerinin yıl sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve değişken faizli olmaları nedeniyle rayiç değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.



## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıtıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplarken bulunmuştur.

#### NOT 4 - HAZIR DEĞERLER

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Nakit	1.344	2.037
Bankalar		
YTL vadesiz mevduat	764.495	9.000
Ters repolar	2.900.000	2.073.081
	<b>3.665.839</b>	<b>2.084.118</b>

Ters repoların vadesi bir haftadan kısa olup faiz oranları %16,95 ve %17,25'tir (31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla ters repoların vadesi bir haftadan kısa olup faiz oranları %17,95 ve %18,35'tir).

Nakit akım tablosunda kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla tutarı 3.665.839 YTL'dir.(31 Aralık 2006: 2.082.037 YTL.)

#### NOT 5 - MENKUL KIYMETLER

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Alın satım amaçlı menkul kıymetler		
Devlet tahvilleri	3.416.507	5.979.213
	<b>3.416.507</b>	<b>5.979.213</b>

Alın satım amaçlı menkul kıymetler portföyünde bulunan devlet tahvillerinin ortalama vadesi 9 aydır ve faiz oranları %16,36 ile %16,79 arasında değişmektedir (31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla alın satım amaçlı menkul kıymetler portföyünde bulunan devlet tahvillerinin ortalama vadesi 8 aydır ve faiz oranları %19,66 ile %20,67 arasında değişmektedir).

