

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2008
HEŞAP 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 2008 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı 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, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı 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 ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize 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. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2008 tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartları (bakınız Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Alper Önder SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İstanbul, 9 Şubat 2009

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2008 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇO	1
GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIM TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	5-35
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-13
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	14
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	14
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	15-16
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	16
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	17-18
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	19-20
NOT 9 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	20
NOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	21
NOT 11 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR	23-24
NOT 13 ESAS FAALİYET GELİRLERİ	24
NOT 14 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	25
NOT 15 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER.....	25
NOT 16 FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER	26
NOT 17 VERGİLER.....	26
NOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	26
NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27-29
NOT 20 FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ	29-35

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2008	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2007
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		34.082.693	7.601.795
Nakit ve nakit benzerleri	3	23.845.013	3.665.839
Finansal yatırımlar			
-Alım-satım amaçlı menkul kıymetler	4	489.300	3.416.507
Ticari alacaklar	6	7.584	1.151
Diğer dönen varlıklar	11	9.740.796	518.298
Duran varlıklar		152.327.395	114.584.026
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	75.580.000	69.245.000
Maddi duran varlıklar	8	76.728.923	45.339.026
Diğer duran varlıklar	11	18.472	-
Toplam varlıklar		186.410.088	122.185.821
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.113.668	12.318.876
Finansal borçlar		2.062.344	1.342.972
-İlişkili taraflara borçlar	19	2.040.588	1.226.893
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	21.756	116.079
Ticari borçlar	6	156.070	8.769.122
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	1.934	-
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara borçlar	18	-	1.973.751
Diğer yükümlülükler	11	4.893.320	233.031
Uzun vadeli yükümlülükler		70.509.719	29.143.210
Finansal borçlar		70.508.509	29.139.485
-İlişkili taraflara borçlar	19	70.508.220	29.117.500
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	289	21.985
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	1.210	3.725
Özkaynaklar	12	108.786.701	80.723.735
Ödenmiş sermaye		100.000.000	75.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		43.301	32.196
Geçmiş yıl karları		5.680.434	1.665.347
Net dönem karı		3.062.966	4.026.192
Toplam kaynaklar		186.410.088	122.185.821
Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	9		

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2008	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2007
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	13	6.047.902	66.083
Satışların maliyeti	13	(1.848.740)	(28.728)
Brüt kar		4.199.162	37.355
Genel yönetim giderleri (-)	14	(1.163.101)	(1.055.043)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(136.876)	(62.690)
Diğer faaliyet gelirleri	15	6.253.358	1.440.483
Diğer faaliyet giderleri (-)	15	(114.380)	(831.586)
Faaliyet karı/(zararı)		9.038.163	(471.481)
Finansal gelirler	16	802.607	4.497.673
Finansal giderler (-)	16	(6.777.804)	-
Vergi öncesi kar		3.062.966	4.026.192
Vergi gideri	17	-	-
Net dönem karı		3.062.966	4.026.192
Hisse başına kar	18	0,0397	0,0537

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2007		10.000.000	-	1.697.543	11.697.543
Sermaye artırımını	12	65.000.000	-	-	65.000.000
Transferler	12	-	32.196	(32.196)	-
Net dönem karı	12	-	-	4.026.192	4.026.192
31 Aralık 2007		75.000.000	32.196	5.691.539	80.723.735
1 Ocak 2008		75.000.000	32.196	5.691.539	80.723.735
Sermaye artırımını	12	25.000.000	-	-	25.000.000
Transferler	12	-	11.105	(11.105)	-
Net dönem karı	12	-	-	3.062.966	3.062.966
31 Aralık 2008		100.000.000	43.301	8.743.400	108.786.701

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2008	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2007
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Net dönem karı		3.062.966	4.026.192
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Kur farkı (gelirleri)/giderleri, net	16	6.777.804	(3.116.316)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	7	(6.253.358)	(666.099)
Faiz gelirleri, net	16	(802.607)	(1.381.357)
Alınan faizler		770.247	1.139.774
Amortisman	8	11.588	6.830
Kıdem tazminatı karşılığı	10	(2.515)	3.725
Kullanılmamış izin karşılığı	10	1.934	-
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		3.566.059	12.749
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
		(12.204.242)	13.211.027
Menkul kıymetlerdeki değişim		2.959.567	2.804.289
Ticari alacaklardaki değişim		(6.433)	1.063
Diğer borçlardaki değişim		(1.973.751)	1.944.549
Diğer cari varlıklardaki değişim		(9.212.390)	(500.604)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		4.660.289	192.608
Ticari borçlardaki değişim		(8.613.052)	8.769.122
Diğer duran varlıklardaki değişim		(18.472)	-
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akımları		(8.638.183)	13.223.776
Maddi duran varlık alımları, net	8	(31.389.897)	(45.334.912)
Yatırım amaçlı gayrimenkul artışları	7	(81.642)	(64.927.901)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(31.471.539)	(110.262.813)
Finansal borçlardaki değişim		35.404.915	33.482.694
Finansal kiralama borçlarındaki değişim		(116.019)	138.064
Sermaye artışı	12	25.000.000	65.000.000
Finansal faaliyetlerden elde edilen net nakit		60.288.896	98.620.758
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		20.179.174	1.581.721
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		3.665.839	2.084.118
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	23.845.013	3.665.839

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 8'dir (31 Aralık 2007: 7). Şirket'in merkez ofisi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı 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 tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleştiğinden 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 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009 olarak belirlendiğini belirtmiştir.

Detaylı olarak Not 12'de açıklandığı gibi 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 tarihli 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmıştır. Ödenmiş sermayeleri 100.000.000 TL ve daha fazla olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının halka arzı kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşir. Dolayısıyla şirket paylarının hakla arzı için son tarih 3 Şubat 2011'dir.

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

31 Aralık 2008 tarihi ve bu tarihte sona eren yıla ait olarak hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Şubat 2009 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda Şirket'in geçmiş dönem finansal tablolarında gerekli değişiklikler yapılmıştır (Bakınız Dipnot 2.2.1).

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK'nın Seri XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak TL olarak hazırlanmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı kanununun 1. maddesi uyarınca ve 4 Nisan 2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan "Yeni" ibareleri 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kaldırılmıştır. Buna göre bir önceki para birimi olan Yeni Türk Lirası değerleri TL'ye ve Kr'ye dönüştürülürken 1 Yeni Türk Lirası, 1 TL'ye ve 1 Yeni Kuruş, 1 Kr'ye eşit tutulmaktadır.

Hukuki sonuç doğuran tüm yasa, mevzuat, idari ve hukuki işlem, mahkeme kararı, kıymetli evrak ve her türlü belgenin yanı sıra ödeme ve değişim araçlarında Yeni Türk Lirası'na yapılan referanslar, yukarıda belirtilen dönüşüm oranı ile TL cinsinden yapılmış sayılmaktadır. Sonuç olarak, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren TL, mali tablo ve kayıtların tutulması ve gösterimi açısından Yeni Türk Lirası'nın yerini almış bulunmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, 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.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket, 1 Ocak 2008’den itibaren SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğini uygulamaya başlamış, karşılaştırmalı finansal bilgileri de bu kapsamda yeniden sunmuştur. SPK’nın Seri: XI, No: 29 tebliğinin uygulanması Şirket’in muhasebe politikaları üzerinde önemli bir değişikliğe neden olmamıştır.

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2008 hesap dönemine ait gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2007 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şirket'in finansal tabloları SPK'nın 9 Nisan 2008 tarihinde yayımlanmış olduğu Seri XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") esas alınarak ilk kez 31 Mart 2008 tarihinde sona eren üç aylık ara dönemde hazırlanmıştır. Şirket'in SPK'nın 15 Kasım 2003 tarihinde yayımlanmış olduğu Seri XI, No:25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" uyarınca hazırlanmış olduğu 31 Aralık 2007 itibarıyla sona eren bilançosu ve 31 Aralık 2007 tarihinde sona eren yıla ait gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunda, Tebliğ uyarınca hazırlanan aynı tarihli finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından aşağıdaki sınıflandırmalar yapılmıştır.

- i) 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda, "finansal kiralama işlemlerinden borçlar" içerisinde sınıflandırılan 116.079 TL, "finansal borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır (Not 5).
- ii) 31 Aralık 2007 tarihli bilançoda yer alan 32.196 TL tutarındaki yasal yedekler "kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve 1.665.347 TL tutarındaki olağanüstü yedekler "geçmiş yıl karları" hesabına sınıflandırılmıştır (Not 12).

2.2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının ve Yorumların Uygulanması

Şirket UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

2008 yılında yürürlüğe giren ve Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan değişiklik ve yorumlar:

- UFRYK 11, "UFRS 2 - Grup ve İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisselerine İlişkin İşlemler" (1 Mart 2007 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemlerde geçerlidir)
- UFRYK 12, "Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları" (1 Ocak 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemlerde geçerlidir)
- UFRYK 13, "Müşteri Bağlılık Programları" (1 Temmuz 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemlerde geçerlidir)
- UFRYK 14, "UMS 19- Tanımlanmış Fayda Varlığı Üzerindeki Sınırlama, Asgari Fonlama Gereklikleri ve Birbirleriyle Olan Karşılıklı Etkileşimleri" (1 Ocak 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemlerde geçerlidir)
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması" (1 Kasım 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemlerde geçerlidir)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemler için geçerli olan standart ve yorumlar:

- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu" doğrudan özkaynağa kaydedilen kalemlere ilişkin kapsamlı değişiklikler
- UMS 23, "(Revize) Borçlanma Maliyetleri" doğrudan giderleştirmeyi engelleyen kapsamlı değişiklikler
- UMS 27, "Konsolide ve Solo Mali Tablolar" UFRS'lerin ilk kez uygulanmasında yatırım maliyetlerine ilişkin değişiklik
- UMS 28, "İştiraklerdeki yatırımlar"
- UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" geri satın alma opsiyonlu finansal araçlar ve nakde çevrilmelerinde doğacak yükümlülüklerin açıklanması hakkında değişiklik
- UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" riskten korunmaya konu olabilecek kalemlere ilgili değişiklikler
- UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" tamamlandığında yatırım amaçlı gayrimenkul olacak olan inşaat halindeki gayrimenkuller UMS 40'ın kapsamına dahildir. Gerçeğe uygun değerlendirme yönteminin uygulanması halinde sözkonusu inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilir.
- UFRS 1, "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması" UFRS'lerin ilk kez uygulanmasında yatırım maliyetlerine ilişkin değişiklik
- UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" hakediş koşulları ve iptallerine ilişkin değişiklik.
- UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri"
- UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları"

1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemler için geçerli olan standart ve yorumlar:

- UMS 27, "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar"
- UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" satın alma yönteminin uygulanması hakkında kapsamlı değişiklik
- UFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"
- UFRS 5, "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler"

Şirket yönetimi, UMS 40'ın uygulanması sonucunda finansal tablolardaki proje ve proje geliştirme değerlerinde artış beklemektedir. Şirket yönetimi, UMS 40 dışında kalan yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2008 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

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 vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 3).

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 “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflarla dönem içerisinde piyasa koşullarına uygun olarak belli işlemler gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler ticari koşullar ve piyasa fiyatları üzerinden yapılmıştır (Not 19).

Ücret ve komisyonlar

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, portföy yönetim ücretleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

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 gerçeğe uygun 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 gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınmıştır. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda gösterilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerden elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda “Finansal gelirler” hesabına dahil edilmiştir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ters repo alacakları

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 iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini 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 çevirmektedir. Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonu kurları ile değerlendirilir. 31 Aralık 2008 itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1,5123 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 2,1408'dir (31 Aralık 2007: 1 ABD doları:1,1647 TL, 1 Avro:1,7102 TL) (Not 20).

Borçlanma maliyeti

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, işlem maliyetlerini de içeren gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. Kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan kur farkları gelirleri ilgili dönem gelir tablosuna yansıtılır. Söz konusu kredilere ait kur farklarının gider oluşturması durumunda bu giderin daha önce gelir tablosuna yansıtılan kur farkı gelirlerine ulaşmaya kadar olan kısmı gelir tablosuna, aşan kısmı özellikli varlığın maliyetine kaydedilir.

Vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 10).

Gelir ve giderin tanınması

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

Maddi duran 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 8).

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 gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir (Not 7).

Projesi Şirket tarafından geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller inşaat çalışmaların tamamlandığı tarihe kadar UMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde muhasebeleştirilir. Söz konusu maddi duran 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 gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım 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 sürekli 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 artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

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 düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 gayrimenkullerden 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 yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Koşullu varlık için; şartın gerçekleşme olasılığı kesine yakınsa bu varlık muhasebeleştirilerek finansal tablolara yansıtılır; şartın gerçekleşme olasılığı fazla ise bu varlık dipnotlarda açıklanır. Koşullu 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. Koşullu yükümlülük için, şartın gerçekleşme olasılığı yoksa veya az ise bu yükümlülük dipnotlarda açıklanır (Not 9).

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 dağıttıkları “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 hesaplayarak bulunmuştur (Not 18).

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 3).

2.5 ÖNEMLİ MUHASEBE DEĞERLENDİRME, TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kasa	392	1.344
Banka		
- vadeli mevduat	15.138.320	-
- TL	15.138.320	-
- vadesiz mevduat	2.721	764.495
- TL	2.281	764.495
- Avro	440	-
Ters Repolar	8.703.580	2.900.000
	23.845.013	3.665.839

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla TL cinsinden olan vadeli mevduatların etkin faiz oranları %22,50'dir (31 Aralık 2007: Yoktur). 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların vadeleri 34 ila 62 gündür (31 Aralık 2007: Yoktur).

Ters repoların vadesi bir haftadan kısa olup etkin faiz oranı %15,02'dir (31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla ters repoların vadesi bir haftadan kısa olup etkin faiz oranı %17,09'dur).

Nakit akım tablosunda kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tutarı 23.845.013 TL'dir (31 Aralık 2007: 3.665.839 TL).

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alım satım amaçlı menkul kıymetler		
Devlet tahvilleri	489.300	3.416.507
	489.300	3.416.507

Alım satım amaçlı menkul kıymetler portföyünde bulunan devlet tahvillerinin vadesi yaklaşık 2 aydır ve faiz oranı %15,90'dır (31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla alım satım amaçlı menkul kıymetler portföyünde bulunan devlet tahvillerinin ortalama vadesi 9 aydır ve faiz oranları %16,36 ila %16,79 arasındadır).

Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
1 Ocak bakiyesi	3.416.507	5.979.213
Dönem içindeki alımlar	1.066.405	11.572.629
Değerleme artışı	32.360	244.917
Dönem içinde itfa/satış yoluyla elden çıkarılanlar	(4.025.972)	(14.380.252)
Dönem sonu bakiyesi	489.300	3.416.507

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları:

31 Aralık 2008			31 Aralık 2007		
Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	Toplam	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	Toplam
ABD doları Libor+3,00	764.141	1.155.611	Libor+3,00	1.053.399	1.226.893
AVRO Euribor+3,75	23.154	49.567	-	-	-
AVRO Euribor+3,75	186.743	399.778	-	-	-
AVRO Euribor+3,75	158.410	339.124	-	-	-
AVRO Euribor+3,75	45.080	96.508	-	-	-
2.040.588			1.226.893		

Uzun vadeli finansal borçlar:

31 Aralık 2008			31 Aralık 2007		
Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	Toplam	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	Toplam
ABD doları Libor+3,00	25.000.000	37.807.500	Libor+3,00	25.000.000	29.117.500
AVRO Euribor+3,75	3.275.000	7.011.120	-	-	-
AVRO Euribor+3,75	4.200.000	8.991.360	-	-	-
AVRO Euribor+3,75	5.300.000	11.346.240	-	-	-
AVRO Euribor+3,75	2.500.000	5.352.000	-	-	-
70.508.220			29.117.500		

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle finansal borçların iskonto edilmemiş, geri ödeme planı aşağıda belirtilmiştir (*):

Yıl	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
2008	-	2.460.565
2009	3.193.186	2.474.122
2010	9.110.721	4.713.929
2011	13.995.112	6.669.042
2012	14.004.556	6.293.101
2013	13.995.112	5.907.774
2014	13.995.112	5.527.140
2015	13.995.112	5.146.506
2016	14.004.574	4.766.407
2017	1.255.371	-
2018	1.255.371	-
98.804.227		43.958.586

(*) Uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı, ödeme döneminde geçerli olan Libor oranları ve 31 Aralık 2008 tarihli dönem sonu ABD doları ve Avro çevrim kurları kullanılarak hesaplanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal kiralama borçları	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kısa vadeli finansal kiralama borçları (net)	21.756	116.079
Uzun vadeli finansal kiralama borçları (net)	289	21.985
	22.045	138.064

Finansal kiralama borçlarının iskonto edilmemiş geri ödeme planı aşağıda belirtilmiştir:

Yıl	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
2008	-	133.836
2009	22.817	22.907
2010	1.625	1.271
2011 ve sonrası	564	434
	25.006	158.448

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ticari alacaklar	7.584	1.151
	7.584	1.151

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ticari borçlar	156.070	33.872
Verilen senetler (*)	-	8.735.250
	156.070	8.769.122

(*) Verilen senetler 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla arsa alımıyla ilgili olarak verilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2008	İlaveler(*)	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi(**)	31 Aralık 2008
Tahir Han	4.945.000	-	-	470.000	5.415.000
Fındıklı Bina 1	32.670.000	50.908	-	2.794.092	35.515.000
Fındıklı Bina 2	31.630.000	30.734	-	2.989.266	34.650.000
	69.245.000	81.642	-	6.253.358	75.580.000

(*) 31 Aralık 2008 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan ilaveler Fındıklı binalarına yapılan tadilatlardan oluşmakta olup binaların gerçeğe uygun değerini artırıcı özelliktedirler.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenmektedir. 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 6.253.358 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi diğer faaliyet gelirleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir (Not 15).

	1 Ocak 2007	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2007
Tahir Han	3.651.000	-	-	1.294.000	4.945.000
Fındıklı Bina 1	-	33.323.918	-	(653.918)	32.670.000
Fındıklı Bina 2	-	31.603.983	-	26.017	31.630.000
	3.651.000	64.927.901	-	666.099	69.245.000

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 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.' den ("TSKB") 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 listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 26 Aralık 2008 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 35.515.000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2007: 32.670.000). 28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını aylık 134.052 TL'ye TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 26 Aralık 2008 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 34.650.000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2007: 31.630.000). 28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını aylık 197.944 TL'ye TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir.

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 3.300 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 listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 26 Aralık 2008 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli 5.415.000 TL (31 Aralık 2007: 4.945.000 TL) olarak belirlenmiştir. Tahir Han ile ilgili 2008 yılı içinde toplam 63.949 TL (31 Aralık 2007: 66.083 TL) kira geliri elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2008	İlaveler(1)	Çıkışlar(2)	Transferler(3)	31 Aralık 2008
Maliyet					
Demirbaşlar	17.637	9.109	-	-	26.746
Pendik projesi (*)	35.468.841	30.886.380	(1.603.112)	277.678	65.029.787
Adana arsa proje geliştirme (*)	9.863.151	1.800.314	-	31.116	11.694.581
	45.349.629	32.695.803	(1.603.112)	308.794	76.751.114
Birikmiş Amortisman					
Demirbaşlar	(10.603)	(11.588)	-	-	(22.191)
	(10.603)	(11.588)	-	-	(22.191)
Net Kayıtlı Değer	45.339.026				76.728.923

(*) Pendik projesi, alınan yasal izinler çerçevesinde yürütülmekte olan alışveriş merkezi yatırımına ait yatırım harcamalarını kapsamaktadır. Adana arazisi proje geliştirme giderleri ise, devam etmekte olan projelendirme çalışmalarına ait maliyetlerden oluşmaktadır.

(1) Pendik projesi için TSKB'den kullanılan 25.000.000 ABD doları ve 12.000.000 AVRO ile Adana arsa proje geliştirme amacı ile Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan 3.275.000 AVRO tutarındaki kredilerin 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tahakkuk etmiş ve ödenmiş toplam 3.552.149 TL tutarındaki faizi ve 6.258.355 TL tutarındaki kur farkı ile Adana arsa proje geliştirme ile ilgili döviz cinsinden borç senetlerinden kaynaklanan 525.714 TL kur farkı söz konusu projelerin geliştirme maliyetleri altında aktifleştirilmiştir.

(2) Pendik projesine ait %5'lik kısım 27 Eylül 2008 tarihinde satılmıştır. Satıştan kaynaklanan 396.888 TL satış karı esas faaliyet gelirleri altında muhasebeleşmiştir (Not 13).

(3) 308.794 TL tutarındaki transfer, Pendik projesi ve Adana proje geliştirmelere ait verilen maddi varlık avanslarına ilişkindir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 8 Eylül 2008 tarihli raporuna göre Pendik Projesi Parselinin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin (Pendik Projesi) Şirket'in %95 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri, 113.790.000 TL olarak belirlenmiştir.

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerinde azami 82.500.000 ABD doları ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde azami 15.000.000 ABD doları tutarında olmak üzere ipotekler bulunmaktadır (Not 9).

Adana bölgesinde devam etmekte olan proje geliştirme çalışmaları kapsamında alınan arsanın ortaklık yapısı %50-%50 şeklindedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2007	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2007
Maliyet				
Demirbaşlar	7.887	9.750	-	17.637
Pendik arsa proje geliştirme	-	35.468.841	-	35.468.841
Adana arsa proje geliştirme	-	9.863.151	-	9.863.151
	7.887	45.341.742	-	45.349.629
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	(3.773)	(6.830)	-	(10.603)
	(3.773)	(6.830)	-	(10.603)
Net kayıtlı değer	4.114			45.339.026

NOT 9 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Alınan taahhütler	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alınan teminat mektupları	15.365.875	-
	15.365.875	-
Alınan taahhütler Pendik arsa proje geliştirme için yüklenici firmalardan alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.		
	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Verilen ipotekler	147.449.250	96.087.750
	147.449.250	96.087.750

TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Şirket'in sahip olduğu Pendik arazisi üzerinde azami 82.500.000 ABD doları ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Adana arazisi üzerinde azami 15.000.000 ABD doları tutarında olmak üzere ipotekler bulunmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılığı	1.934	-
	1.934	-

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.210	3.725
	1.210	3.725

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır:

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 2.173,18 TL (31 Aralık 2007: 2.030,19 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır

UFRS, İşletme'nin kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İskonto oranı (%)	6,26	5,71
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	-	-

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan 2.260,04 TL üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
1 Ocak	3.725	-
Hizmet maliyeti	307	-
Faiz maliyeti	233	-
Cari dönemde iptal edilen/ayrılan karşılık tutarı	(3.055)	3.725
Dönem sonu bakiyesi	1.210	3.725

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Verilen sipariş avansları (*)	7.454.208	-
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacağı	2.145.224	355.883
Peşin ödenen vergi ve fonlar	110.889	157.970
Gelecek aylara ait giderler	30.475	4.079
Verilen iş avansları	-	366
	9.740.796	518.298

Diğer Duran Varlıklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Peşin ödenen giderler	18.472	-
	18.472	-

(*) 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla verilen sipariş avanslarının tümü Pendik alışveriş merkezi inşaatı ile ilgili müteahhit firmaya yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Müteahhit firmaya borç karşılıkları	4.606.689	-
Ödenecek vergi ve fonlar	285.849	59.055
Dışarıdan sağlanan hizmetler ile ilgili borçlar	-	21.937
SPK sermaye kurul kayıt harcı	-	150.000
Diğer	782	2.039
	4.893.320	233.031

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	Hisse %	31 Aralık 2008	Hisse %	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	96,00	96.000.000	96,00	72.000.000
Yatırım Finansmanı A.Ş.	2,00	2.000.000	2,00	1.500.000
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam				
Sos. Güv. ve Yar. Vakfı	1,00	1.000.000	1,00	750.000
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	0,60	600.000	0,60	450.000
TSKB A.Ş. Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	0,40	400.000	0,40	300.000
Ödenmiş sermaye	100,00	100.000.000	100,00	75.000.000

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25.000.000 TL artırılarak 100.000.000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımını 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup 3 Aralık 2008 tarihli 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2008 tarihli 4/138 sayılı kararı gereğince 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı %20 (31 Aralık 2007: %20) olarak uygulanacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2007 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Şirket'in SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı tebliğine göre özkaynak tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Ödenmiş sermaye	100.000.000	75.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	43.301	32.196
- Yasal yedekler	43.301	32.196
Net dönem karı	3.062.966	4.026.192
Geçmiş yıllar karları	5.680.434	1.665.347
	108.786.701	80.723.735

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 5.680.434 TL (31 Aralık 2007: 1.665.347 TL) tutarındaki olağanüstü yedekler geçmiş yıl karları altında sınıflandırılmıştır.

NOT 13 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	4.047.902	66.083
Arsa satış gelirleri	2.000.000	-
Brüt satışlar	6.047.902	66.083
Satış maliyeti		
Arsa maliyetleri	(1.603.112)	-
Bakım onarım, sigorta ve vergi giderleri	(245.628)	(28.728)
	(1.848.740)	(28.728)
Net satışlar	4.199.162	37.355

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel yönetim giderleri	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Personel giderleri	909.733	640.586
Müşavirlik giderleri	122.622	248.517
Ulaşım giderleri	43.908	30.377
Eğitim giderleri	20.069	11.068
Amortisman ve itfa payları	11.588	6.830
Diğer vergi, resim, harç giderleri	7.249	36.142
Danışmanlık giderleri	-	68.313
Diğer	47.932	13.210
	1.163.101	1.055.043

Pazarlama satış giderleri

Reklam giderleri	136.876	62.690
	136.876	62.690

NOT 15 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Diğer faaliyet gelirleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı (Not 7)	6.253.358	1.320.017
Diğer gelirler	-	120.466
	6.253.358	1.440.483

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Diğer faaliyet giderleri		
SPK kurul kayıt harcı	60.000	150.000
Komisyon giderleri	54.310	27.640
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer azalışı	-	653.918
Diğer	70	28
	114.380	831.586

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Finansal Gelirler		
Ters repo faiz gelirleri	612.376	354.577
Menkul kıymet satış karları	190.231	1.026.780
Kur farkı geliri,net	-	3.116.316
	802.607	4.497.673

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Finansal Giderler		
Kur farkı gideri,net	(6.777.804)	-
	(6.777.804)	-

NOT 17 - VERGİLER

Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2006 yılı için %20'dir (2005: %30). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. 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 yıldaki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Hissedarlara ait net kar	3.062.966	4.026.192
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalaması	77.260.274	75.000.000
Hisse başına kar	0,0397	0,0537

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraf bakiyeleri:

a) Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.		
- TL vadesiz mevduatlar	754	761.114
Türkiye İş Bankası A.Ş.		
- TL vadesiz mevduatlar	1.527	3.381
- Avro vadesiz mevduatlar	440	-
	2.721	764.495

b) İlişkili taraflara peşin ödenen giderler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	10.160	-
	10.160	-

c) İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	1.973.751
	-	1.973.751

d) İlişkili taraflardan alınan krediler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	65.488.121	30.344.393
Türkiye İş Bankası A.Ş.	7.060.687	-
	72.548.808	30.344.393

e) İlişkili taraflara finansal kiralama borçları, net

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İş Finansal Kiralama A.Ş.	21.756	132.045
Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.	289	6.019
	22.045	138.064

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

f) İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kira gelirleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	3.886.560	-
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	79.920	-
TSKB Yatırım Ortaklığı A.Ş.	9.000	-
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenli ve Yardımlaşma Vakfı	5.832	-
	3.981.312	-

Söz konusu gayrimenkuller Aralık 2007 tarihinde Şirket tarafından satın alındığından 2007 yılına ait kira gelirleri bulunmamaktadır.

g) İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Türkiye İş Bankası A.Ş.	868	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	173	21.123
	1.041	21.123

h) İlişkili taraflara kredi ve sigorta komisyonu giderleri

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	655.648	25.948
Türkiye İş Bankası A.Ş.	170.203	137
	825.851	26.085

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 639.355 TL tutarındaki tüm kredi komisyon ücretleri Pendik projesi ve Adana arsa proje geliştirme altında aktifleştirilmiştir (2007: Yoktur).

i) İlişkili taraflarla ilgili diğer giderler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	121.290	-
	121.290	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

j) İlişkili taraflardan duran varlık alımları

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2007
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	63.999.701
	-	63.999.701

k) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Huzur hakkı ödemeleri	157.500	121.500
	157.500	121.500

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ

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.

Piyasa riski

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır

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. 31 Aralık 2008 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 478 TL düşük 479 TL yüksek olacaktı (31 Aralık 2007: 20.083 TL düşük / 20.380 TL yüksek).

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2008 tarihinde ABD doları ve AVRO para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 289.410 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2007: 146.396 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ (Devamı)

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Varlıklar	489.300	3.416.507
Alım satım amaçlı menkul kıymetler	489.300	3.416.507
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	72.548.808	30.344.393
Finansal borçlar	72.548.808	30.344.393

31 Aralık 2008 ve 2007 itibariyle finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2008</u>		<u>31 Aralık 2007</u>	
Aktifler				
Ters repolar	TL	% 15,11	TL	% 17,09
Devlet tahvilleri	TL	% 15,90	TL	% 16,68
Banka kredileri	USD	% 6,11	USD	% 7,22
Banka kredileri	EUR	% 8,85	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihleri itibariyle aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2008</u>			
	<u>3 aya kadar</u>	<u>3 ay - 1 yıl arası</u>	<u>Faizsiz</u>	<u>Toplam</u>
Nakit ve nakit benzerleri	23.842.340	-	2.673	23.845.013
Alım-satım amaçlı menkul kıymetler	489.300	-	-	489.300
Ticari alacaklar	-	-	7.584	7.584
Diğer dönen varlıklar	-	-	9.740.796	9.740.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	75.580.000	75.580.000
Maddi varlıklar	-	-	76.728.923	76.728.923
Diğer duran varlıklar	-	-	18.472	18.472
Toplam varlıklar	24.331.640	-	162.078.448	186.410.088
Finansal borçlar	63.497.100	9.051.708	22.045	72.570.853
Ticari borçlar	-	-	156.070	156.070
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	3.144	3.144
Diğer Yükümlülükler	-	-	4.893.320	4.893.320
Toplam kaynaklar	63.497.100	9.051.708	5.074.579	77.623.387
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(39.165.460)	(9.051.708)	157.003.869	108.786.701

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ (Devamı)

	31 Aralık 2007			Faizsiz	Toplam
	3 aya kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası		
Nakit ve nakit benzerleri	3.664.495	-	-	1.344	3.665.839
Alım-satım amaçlı menkul kıymetler	-	3.416.507	-	-	3.416.507
Ticari alacaklar	-	-	-	1.151	1.151
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	518.298	518.298
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	69.245.000	69.245.000
Maddi varlıklar	-	-	-	45.339.026	45.339.026
Toplam varlıklar	3.664.495	3.416.507	-	115.104.819	122.185.821
Finansal borçlar	30.344.393	116.079	21.985	-	30.482.457
Ticari borçlar	-	-	-	8.769.122	8.769.122
Diğer borçlar	-	-	-	1.973.751	1.973.751
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	3.725	3.725
Diğer yükümlülükler	-	-	-	233.031	233.031
Toplam kaynaklar	30.344.393	116.079	21.985	10.979.629	41.462.086
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(26.679.898)	3.300.428	(21.985)	104.125.190	80.723.735

Kredi riski

Şirket'in kredi riski ağırlıklı olarak ters repolar, menkul kıymetler ve bankalardaki mevduatlardan oluşmaktadır. Şirket'in bankalardaki mevduatı ve ters repolar 3 aydan kısa vadeli olarak plase edilmektedir. Menkul kıymetler ise T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilen hazine bonusu ve devlet tahvillerinden oluşmaktadır. Şirket'in aktiflerinde karşı taraf kredi riskini oluşturan tutarlar Türkiye'de kurulu ve faaliyet gösteren kredibilitesi yüksek kurumlara plase edilmiştir.

31 Aralık 2008 UFRS 7 referansı	Ters Repolar (Not 3)	Alım Satım Amaçlı Menkul Kıymetler (Not 4)	Bankalardaki Mevduat		
			İlişkili Taraf (Not 19)	Diğer Taraf (Not 3)	Diğer (Not 6)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	8.703.580	489.300	2.721	15.138.320	7.584
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.703.580	489.300	2.721	15.138.320	7.584
31 Aralık 2008 UFRS 7 referansı	Ters Repolar (Not 3)	Alım Satım Amaçlı Menkul Kıymetler (Not 4)	Bankalardaki Mevduat		
			İlişkili Taraf (Not 19)	Diğer Taraf (Not 3)	Diğer (Not 6)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	2.900.000	3.416.507	764.495	-	1.151
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.900.000	3.416.507	764.495	-	1.151

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ (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 gereksinmelerinin 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:

Cari Dönem: 31 Aralık 2008							
Defter Değeri	Sözleşme uyarınca Nakit Çıkarışlar Toplamı	3 aya kadar	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5-10 yıl arası	Vadesiz	
Sözleşme uyarınca vadeler:							
Türev olmayan finansal yükümlülükler:							
Finansal borçlar	72.570.853	98.829.426	1.240.948	1.975.247	65.102.802	30.510.429	-
Ticari borçlar	156.070	156.070	-	-	-	-	156.070
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	3.144	3.144	-	-	-	-	3.144
Diğer yükümlülükler	4.893.320	4.893.320	4.606.689	-	-	-	286.631
Toplam kaynaklar	77.623.387	103.881.960	5.847.637	1.975.247	65.102.802	30.510.429	445.845

Önceki Dönem: 31 Aralık 2007							
Defter Değeri	Sözleşme uyarınca Nakit Çıkarışlar Toplamı	3 aya kadar	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5-10 yıl arası	Vadesiz	
Sözleşme uyarınca vadeler:							
Türev olmayan finansal yükümlülükler:							
Finansal borçlar	30.482.457	44.117.034	1.273.489	1.320.912	20.174.806	21.347.827	-
Ticari borçlar	8.769.122	8.769.122	-	8.735.250	-	-	33.872
Diğer borçlar	1.973.751	1.973.751	1.973.751	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	3.725	3.725	-	-	-	-	3.725
Diğer yükümlülükler	233.031	229.306	150.000	-	-	-	79.306
Toplam kaynaklar	41.462.086	55.092.938	3.397.240	10.056.162	20.174.806	21.347.827	116.903

Kur riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere açık net yükümlülüğü 72.573.677 TL'dir (31 Aralık 2007: 38.331.310 TL).

Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini Pendik Projesi ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenleyerek dengelemeyi planlamaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ (Devamı)

	Döviz pozisyonu tablosu							
	31 Aralık 2008				31 Aralık 2007			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	440	440	-	-	748.333	748.333	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	440	440	-	-	748.333	748.333	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	440	440	-	-	748.333	748.333	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	8.735.250	8.735.250	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	2.040.588	1.155.611	884.977	-	1.221.205	1.221.205	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	2.040.588	1.155.611	884.977	-	9.956.455	9.956.455	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	70.533.529	37.830.812	32.702.717	-	29.123.188	29.123.188	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16. b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	70.533.529	37.830.812	32.702.717	-	29.123.188	29.123.188	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	72.574.117	38.986.423	33.587.694	-	39.079.643	39.079.643	-	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19.a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19.b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(72.573.677)	(38.985.983)	(33.587.694)	-	(38.331.310)	(38.331.310)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16)	(72.573.677)	(38.985.983)	(33.587.694)	-	(38.331.310)	(38.331.310)	-	-
22. Döviz Hedge’i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ (Devamı)

Cari Dönem: 31 Aralık 2008

	Kar/Zarar		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı Paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.898.598)	3.898.598	(3.898.598)	3.898.598
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları Net Etki (1+2)	(3.898.598)	3.898.598	(3.898.598)	3.898.598
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde				
4. Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.358.770)	3.358.770	(3.358.770)	3.358.770
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Avro Net Etki (4+5)	(3.358.770)	3.358.770	(3.358.770)	3.358.770
Toplam (3+6)	(7.257.368)	7.257.368	(7.257.368)	7.257.368

Önceki Dönem: 31 Aralık 2007

	Kar/Zarar		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı Paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.833.131)	3.833.131	(3.833.131)	3.833.131
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları Net Etki (1+2)	(3.833.131)	3.833.131	(3.833.131)	3.833.131
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde				
4. Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6. Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(3.833.131)	3.833.131	(3.833.131)	3.833.131

(*) Özkaynaklar etkisi, kar/zarar tablosuna yansiyacak tutarları da içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ (Devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

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

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

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

Finansal yükümlülükler:

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

.....