

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Mart 2018 Tarihinde
Sona Eren Üç Aylık Ara
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

30 Nisan 2018

*Bu rapor, 55 sayfa finansal tablolar
ve tamamlayıcı dipnotlarından
oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5-6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-20
Not 3 Bölümlere göre raporlama	21-23
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	24
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	25-26
Not 6 Finansal borçlanmalar	27
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	28
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	29-32
Not 9 Maddi duran varlıklar	33
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	34
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	34-36
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	37
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	38
Not 14 Özkaynaklar	39-40
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	40-41
Not 16 Genel yönetim giderleri	42
Not 17 Pazarlama giderleri	42
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	43
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	43
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	44
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	44
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	44-45
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	46-53
Not 24 Finansal araçlar	53
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	53
Not 26 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	53
Ek Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	54-55

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		İncelemeden	Bağımsız
		Geçmemiş	denetimden
			geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
DÖNEN VARLIKLAR		10,092,892	16,966,200
Nakit ve nakit benzerleri	4	4,967,093	12,188,223
Ticari alacaklar	7	787,540	726,530
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	6,840
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	787,540	719,690
Diğer dönen varlıklar	13	4,338,259	4,051,447
DURAN VARLIKLAR		448,845,282	449,597,735
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	445,015,000	445,015,000
Maddi duran varlıklar	9	353,677	374,165
Maddi olmayan duran varlıklar	10	22,086	24,859
Diğer duran varlıklar	13	3,454,519	4,183,711
TOPLAM VARLIKLAR		458,938,174	466,563,935
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		121,211,779	118,697,662
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	103,169,502	94,896,338
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	103,169,502	94,896,338
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	16,765,451	22,314,901
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6,22	5,917,493	5,982,448
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	10,847,958	16,336,977
Ticari borçlar	7	770,679	915,743
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7,22	284,426	398,213
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	486,253	517,530
Kısa vadeli karşılıklar	12	201,273	247,401
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	43,544	31,015
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	157,729	216,386
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	304,874	318,755
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		188,550,727	177,623,096
Uzun vadeli borçlanmalar	6	183,229,172	172,642,634
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6,22	24,818,837	25,681,924
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	158,410,335	146,960,710
Uzun vadeli karşılıklar	12	102,372	99,137
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	102,372	99,137
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	5,219,183	4,881,325
ÖZKAYNAKLAR		149,175,668	170,243,177
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	4,166	4,166
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		4,166	4,166
Geçmiş yıllar karları		19,497,725	42,165,933
Net dönem karı / (zararı)		(21,072,033)	(22,672,732)
TOPLAM KAYNAKLAR		458,938,174	466,563,935

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		İncelemeden Geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Hasılat	15	5,964,459	5,083,328
Satışların maliyeti	15	(1,741,411)	(1,627,153)
Brüt kar		4,223,048	3,456,175
Genel yönetim giderleri	16	(1,138,847)	(1,266,603)
Pazarlama giderleri	17	(54,585)	(45,411)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	707,862	629,511
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(1,220)	(16,692)
Esas faaliyet karı		3,736,258	2,756,980
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar		(331,357)	(325,598)
Finansman gelirleri	19	8,480	16,157
Finansman giderleri	19	(24,485,414)	(14,951,853)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(21,072,033)	(12,504,314)
Vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(21,072,033)	(12,504,314)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.1405)	(0.0834)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(21,072,033)	(12,504,314)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	12	4,094	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(21,067,939)	(12,504,314)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(21,067,939)	(12,504,314)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	<i>Dipnotlar</i>	Ödenmiş Sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	(12,211)	152,670	68,811,003	(26,645,070)	192,899,532
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(12,504,314)	(12,504,314)
Transferler		-	-	-	-	(26,645,070)	26,645,070	-
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	150,000,000	593,140	(12,211)	152,670	42,165,933	(12,504,314)	180,395,218
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	4,166	152,670	42,170,458	(22,672,733)	170,247,701
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	21,072,033	(21,072,033)
Transferler		-	-	-	-	(22,672,733)	22,672,733	-
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	150,000,000	593,140	4,166	152,670	19,497,725	21,072,033	149,175,668

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		(21,072,033)	(12,504,314)
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışları		-	-
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19	116,680	(110,896)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	24,485,414	14,951,853
Gelir tahakkuklarındaki değişim		(8,370)	(45,036)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	331,357	325,598
Amortisman giderleri	9	20,488	16,871
İtfa payı giderleri	10	2,773	2,949
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler			
Gider tahakkuklarındaki değişim		-	(55,411)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	573,909	559,371
Kullanılmamış izin karşılığı	16	61,343	39,037
Personel prim karşılıkları	16	40,000	40,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12	3,235	8,440
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		4,554,796	3,228,462
Alınan faizler		(120,000)	111,566
Ticari alacaklardaki değişim		(634,919)	(459,125)
Diğer varlıklardaki değişim		451,723	582,886
Ticari borçlardaki değişim	7	(145,064)	(150,232)
Ödenen personel primi		-	-
Ödenen kıdem tazminatı	12	-	(23,752)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(167,379)	6,672
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		3,939,157	3,296,477
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	-	(472,039)
Maddi duran varlık alımları	9	-	(4,061)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	-	(9,184)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		-	(485,284)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Alınan banka kredileri		-	-
Ödenen banka kredileri		(7,475,260)	(3,767,138)
Ödenen faizler		(3,687,374)	(4,765,859)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(11,162,634)	(8,532,997)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		(972)	(972)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		(7,224,449)	(5,722,776)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	12,187,840	8,971,385
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	4,963,391	3,248,609

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No: 1 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2017: 10 kişi).

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

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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

Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 27 Nisan 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların Tebliğ'in 2'nci maddesine uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2.4. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

2.4.1. Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, TFRS 9 için bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsiden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır /yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

UFYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "UMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediklerini;
 - (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
 - (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
 - (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini
- ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

2.4. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar - UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- UMS 12 Gelir Vergileri - Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri - Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.5. 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Şirket'in, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Şirket söz konusu değişiklikler kapsamında yapılacak ilave açıklamaları 31 Mart 2018 yıllık finansal tablolarında açıklamaktadır.

2.5. 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar (devamı)

TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekeceğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Faiz gelirleri ve giderleri

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

Faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen dışındaki kur farkı kar veya zararları, kar zarar içerisinde net olarak raporlanır. Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.6.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

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, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.6.3. Maddi duran varlıklar

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

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

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

Amortisman

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

Demirbaşlar	2-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.6.4. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 3 yıldır.

2.6.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

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

İlişikteki finansal tablolarda, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ünvanlarıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın öz kaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.6.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.6.7. Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

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

Ticari alacaklar

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

2.6.7. Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.6.8. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.6.9. Pay başına kazanç

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

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

2.6.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.6.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.6.12. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

2.6.13. İlişkili taraflar

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

2.6.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.6.15. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.6.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ertelenmiş vergiler

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

2.6.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

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

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

2.6.18. Nakit akış tablosu

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

2.6.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı Ek Dipnot’ta yer verilen bilgiler, Tebliğ’in 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK’nın 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
31 Mart 2018						
Kira geliri (*)	2,294,404	1,370,693	1,377,361	6,645	122,682	5,171,785
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	684,475	-	-	-	-	684,475
Toplam gayrimenkul gelirleri	2,978,879	1,370,693	1,377,361	6,645	122,682	5,856,260
Satışların maliyeti	(1,683,092)	(12,509)	(12,569)	(9,049)	(24,192)	(1,741,411)
Brüt kar	1,295,787	1,358,184	1,364,792	(2,404)	98,490	4,114,849
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(331,357)	(331,357)
Yatırım harcamaları	-	-	-	-	-	-

(*) Bölümlere göre raporlama kısmında yer alan ilk tablo da Kira gelirlerine yer verilmiş olup, dağıtılmayan gelirler olan 108,200 TL’lik kısmını toplam hasılat bölümünde yer vermiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
31 Mart 2017						
Kira geliri	1,856,436	982,581	936,429	9,369	103,335	3,888,150
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	563,174	-	-	-	-	563,174
Toplam gayrimenkul gelirleri	2,419,610	982,581	936,429	9,369	103,335	4,451,324
Satışların maliyeti	(1,293,049)	(9,727)	(9,271)	(4,833)	-	(1,316,880)
Brüt kar	1,126,561	972,854	927,158	4,536	103,335	3,134,444
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(449,285)	(449,285)
Yatırım harcamaları	-	-	-	-	995,105	995,105

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Hasılat		
Bölüm gelirleri	5,856,260	4,988,589
Dağıtılamayan gelirler	108,200	94,739
Toplam hasılat	5,964,460	5,083,328
Satışların maliyeti		
Bölgümlere ait satışların maliyeti	1,741,411	1,627,153
Toplam satışların maliyeti	1,741,411	1,627,153
	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	445,015,000	417,349,539
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	13,923,174	14,409,661
Toplam varlıklar	458,938,174	431,759,200
Yükümlölükler		
Bölüm yükümlölükleri	303,164,125	245,779,119
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler	6,598,381	5,584,863
Toplam yükümlölükler	309,762,506	251,363,982

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Bankalar-Vadeli	4,751,748	12,028,798
Bankalar-Vadesiz	215,345	159,425
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4,967,093	12,188,223
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(3,702)	(383)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4,963,391	12,187,840

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	778,178	1.00	31 Mayıs 2018
TL	3,973,570	14.00	2 Nisan 2018
	4,751,748		
31 Aralık 2017	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	106,267	1.00	30 Ocak 2018
TL	208,729	12.60	2 Ocak 2018
Avro	11,713,802	0.40	4 Ocak 2018
	12,028,798		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	(4,869,595)	(4,633,485)
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(**)	50	253,651	158,404

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

Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 9,739,189 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 4,869,595 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2017: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 9,266,970 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 4,633,485 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır).

- ^(**) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL'den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut ödenmiş 2,000,000 TL'lik sermayesi nakit olarak 3,500,000 TL'ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,750,000 TL bedeli nakden ödemiştir.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 507,302 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 253,651 TL'si "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde netlenerek gösterilmektedir (31 Aralık 2017: Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 316,808 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 158,404 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Mart 2018 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	11,166,285	11,405,847
Toplam yükümlülükler	(20,905,474)	(20,672,817)
Net varlıklar / (özkaynak açığı)	(9,739,189)	(9,266,970)

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Satış gelirleri	439,289	347,144
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(472,219)	(580,168)

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Mart 2018 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	3,732,961	3,411,001
Toplam yükümlülükler	(3,225,659)	(3,094,183)
Net varlıklar	507,302	316,808

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2017
Satış gelirleri	3,626,625	2,633,615
Satışların maliyeti	2,564,888	(2,138,702)
Net dönem zararı	190,494	(59,745)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2017
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	103,169,502	94,896,338
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	16,765,451	22,314,903
Toplam	119,934,953	117,211,241
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	183,229,172	172,642,634
Toplam	183,229,172	172,642,634
Toplam finansal borçlanmalar	303,164,125	289,853,856

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	6 Aylık Euribor + 5	34,774,576	10,847,958	158,410,335
Avro	6 Aylık Eurolibor + 3.75	368,071	1,791,513	-
ABD Doları	6 Aylık Libor + 5.5	7,329,843	4,125,980	24,818,837
Avro	3.3	11,105,387	54,053,249	-
Avro	3.25	10,091,068	49,116,253	-
			119,934,953	183,229,172

31 Aralık 2017

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	6 Aylık Euribor + 5	36,163,811	16,336,977	146,960,710
Avro	6 Aylık Eurolibor + 3.	365,919	1,647,787	-
ABD Doları	6 Aylık Libor + 5.5	7,957,949	4,334,663	25,681,924
Avro	3.3	11,009,090	49,711,546	-
Avro	3.25	10,005,596	45,180,268	-
			117,211,241	172,642,634

Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılmış olan krediler, 4 Ocak 2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36,500,000 Avro tutarında, Euribor+%5 faiz oranlı ve 11 yıl vadeli (1 yılı anapara ödemesiz) kredi kullanılarak refinansman yoluyla kapatılmıştır. Söz konusu kredi kapsamında teminat olarak ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2017 itibarıyla, ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek bulunmaktadır (Not 11)).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer ticari alacaklar ^(*)	787,540	719,690
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	-	6,840
Şüpheli ticari alacaklar	1,931,298	1,961,590
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,931,298)	(1,961,590)
Toplam	787,540	726,530

(*) 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde tarihinde sona eren yıllara ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Dönem başı	1,961,590	1,888,576
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	573,909	559,371
Konusu kalmayan karşılık	(62,347)	(60,625)
Dönem içinde yapılan tahsilat	(541,854)	(498,639)
Dönem sonu	1,931,298	1,888,683

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer ticari borçlar	486,253	517,530
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	284,426	398,213
Toplam	770,679	915,743

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Mart 2018
Tahir Han	25,425,000	-	-	-	25,425,000
Fındıklı Bina 1	102,135,000	-	-	-	102,135,000
Fındıklı Bina 2	99,735,000	-	-	-	99,735,000
Pendorya AVM ^(*)	152,990,000	-	-	-	152,990,000
Divan Adana Otel ^(**)	64,730,000	-	-	-	64,730,000
	445,015,000	-	-	-	445,015,000

31 Mart 2017	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Mart 2017
Tahir Han	23,020,000	-	-	-	23,020,000
Fındıklı Bina 1	93,220,000	-	-	-	93,220,000
Fındıklı Bina 2	92,335,000	-	-	-	92,335,000
Pendorya AVM ^(*)	143,690,000	472,039	-	-	144,162,039
Divan Adana Otel ^(**)	64,612,500	-	-	-	64,612,500
	416,877,500	472,039	-	-	417,349,539

Tahir Han

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 25,425,000 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde 6,645 TL (31 Mart 2017: 9,023 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 1,686,825 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 102,135,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde 1,370,693 TL (31 Mart 2017:1,082,221 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 22,126,775 TL'dir.

Fındıklı Bina 2

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 99,735,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde 1,377,361 TL (31 Mart 2017: 1,038,943 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 32,557,100 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM

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

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Pendorya AVM’nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan gelir indirgeme yöntemi kullanılması ile belirlendiği ve Şirket’in %100 hissesine takdir olunan pazar değeri 152,990,000 TL’dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket’ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Projeksiyonda elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2018 yılından 2027 yılına kadar %13 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonlarda yıllara göre değişen yıllık kira artış oranları kullanılmıştır. Doluluk oranları olarak 2018 yılında %90-ilerleyen yıllar için %95 kullanılmıştır.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM’nin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %87’i (31 Aralık 2017: %88) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde 2,294,404TL (31 Mart 2017: 2,109,597 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 122,386,494 TL’dir.

Divan Adana Otel

Divan Adana Otel, Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Arsası 3,608 metrekaarelik alana sahiptir. Mülkiyet yapısı Şirket (%50) ve Bilici Yatırım San.ve Tic. A.Ş. (%50) şeklindedir. Otel yatırımı ortaklarca %50-%50 oranında pay ile kurulan BİLİCİ YATIRIM TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmiştir. Otel 1 Eylül 2015 tarihinde tamamlanarak faaliyetine başlamış, %50’si Şirket’e diğer %50’si Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş.’ye ait olarak 2 milyon TL sermaye ile kurulmuş ve 2015 yılı içinde sermayesi 3,5 milyon TL’ye yükseltilmiş olan Anavarza Otelcilik A.Ş.’ye kiraya verilmiş olup, Divan Adana Otelin işletmesi bu şirket tarafından yapılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Divan Adana Otel'i'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemlerine göre değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bu yöntemlerden maliyet yöntemi benimsenmiş ve Otel'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 64,730,000 TL olarak tespit edilmiştir.

Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış bulunmaktadır. Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana arazisinde bulunan otel üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11). Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde 122,682 TL (31 Mart 2017: 136,526 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Divan Adana Otel'i üzerindeki sigorta tutarı 117,838,383 TL (29,840,812 USD)'dir.

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

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	18,720,492	18,428,823
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	78,527,768	74,647,908
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	7,656,542	9,577,028
Toplam	104,904,802	102,653,760

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemleri tekniklerine göre seviye 2 ve seviye 3 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 3'ün mutabakatı verilmiştir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
1 Ocak bakiyesi	217,720,000	208,302,500
Girişler	-	957,471
Çıkışlar	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen		
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	-	8,460,029
Toplam^(*)	217,720,000	217,720,000

(*) 2014 yılında seviye 3 olarak değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden Tahir Han, Fındıklı Bina 1 ve Fındıklı Bina 2, değerlendirme tekniklerindeki değişiklik sebebiyle 2015, 2016 ve 2017 yıllarında seviye 2 olarak değerlendirilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2018
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	588,967	-	-	588,967
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	642,390	-	-	642,390
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	244,183	17,817	-	262,000
Taşıtlar	24,041	2,671	-	26,712
	268,224	20,488	-	288,712
	374,166			353,678

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2017
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	576,810	4,810	(2,246)	579,374
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	630,233	4,810	(2,246)	632,797
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	184,045	14,201	(1,497)	196,749
Taşıtlar	13,358	2,670	-	16,028
	197,403	16,871	(1,497)	212,777
	432,830			420,020

31 Mart 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2018
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	93,730	-	-	93,730
	93,730	-	-	93,730
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	68,871	2,773	-	71,644
	68,871	2,773	-	71,644
	24,859			22,086

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2017
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	78,919	9,184	-	88,103
	78,919	9,184	-	88,103
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	66,164	2,949	-	69,113
	66,164	2,949	-	69,113
	12,755			18,990

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

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

- 1- Şirket'e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM'nin maliki olunması sebebiyle Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) Pendik 2'nci Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırılmaları kal'i ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7,100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

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

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

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan karar Yargıtay'dan bozularak dönmüş olup İBB tarafından karar düzeltme istenmesi için talepte bulunulmuştur. İBB ve davacı Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) tarafından karar düzeltme talep edilmiştir. Yargıtay'ın bozma kararının karar düzeltme talebi reddedilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda ilk derece mahkemesine gönderilmiştir. Yargılaması devam etmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

- 2- Beyoğlu Belediyesi tarafından yapılmış olan imar değişikliği ve bu sebeple oluşan hak kaybına istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 1486 ada, 76 parsel (Fındıklı Bina II) ile ilgili olarak Beyoğlu Belediyesi Şirket'in itirazını kabul etmiş, ancak İBB onayı alınamadığı için hak kaybına uğramamak bakımından dava açılmıştır. Daha sonra İBB Meclisi de Şirket'in itirazını kabul etmiş ve Beyoğlu Belediyesinin kararını aynen onamıştır. Söz konusu karar, onay için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna da gönderilmiştir. Kurul koruma amaçlı imar planında yapılan değişiklikleri uygun bulmamıştır.

Konuyla ilgili davada ise Mahkeme, itirazın Beyoğlu Belediyesince kabul edilmiş olması sebebiyle davanın konusuz kaldığına karar vermiştir. Ancak ilçe belediyesince alınan kararların kesinleşebilmesi için İBB ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı gerektiğinden, davanın konusuz kalması mümkün olmadığı gerekçesiyle karar Şirket tarafından temyiz edilmiştir. Temyize ilişkin olarak Danıştay, 28 Mart 2014 nolu kararı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun imar planı değişikliklerini uygun bulmamasına dayanarak yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, Şirket'in maliki olduğu Fındıklı Binası II'yi de kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, Şirketimizce gerek Beyoğlu Belediyesi gerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen itirazlarının halihazırda hazırlanmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dikkate alınarak planlama yapılması için Beyoğlu Belediye'sine 28 Ekim 2014 tarihinde yazılı olarak başvurulmuştur. Mahkeme'den, Belediye'ye incelemeye konu Taşınmaz'ın tabi olduğu Plan'ın, Danıştay'ın bozma kararı sonucunda halen yürürlükte olup olmadığına, sorulması istenmiş olup, Belediye'den gönderilen yazıda, mahkemece iptal edilen planın Danıştay kararı üzerine halen yürürlükte olduğu şeklinde cevap gelmiştir. Mahkeme'de yeniden görülmeye başlanan davada; bilirkişi incelemesi yapılmıştır. Mahkeme tarafından idari işlemin iptaline karar vermekle lehimize olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içerisinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dosyanın incelenmek ve gerekirse yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul Bölge İdare Mahkemesine gönderilmesi beklenmektedir.

- 3- Yukarıdaki davalar haricinde, Şirket'in taraf ve müdahil olduğu başka davalar bulunmakla birlikte, finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 43,544 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 31,015).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Teminat mektupları	4,441,195	4,352,466
Teminat senetleri	562,239	530,414
Teminat çekleri	44,190	44,190
İpotek Belgesi	245,000	245,000
Toplam	5,292,624	5,172,070

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)**

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen ipotekler	351,271,500	327,508,500
Teminat mektupları	3,000,000	3,000,000
Toplam	354,271,500	330,508,500
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	354,271,500	330,508,500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
-Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	354,271,500	330,508,500

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Pendik arazisinde bulunan Pendorya AVM'nin üzerinde 60,000,000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana bulunun otel üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,000,000 TL ve 3,000,000 TL olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, verilen teminat mektuplarının tamamı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan, 87,500 TL tutarındaki kısmı ise Pendorya AVM'nin yılbaşı kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	40,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	117,729	56,386
	157,729	216,386
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	102,372	99,137
	102,372	99,137
Toplam	260,101	315,523

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 4,732 TL ve 4,297 TL'dir.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Maaş artış oranı	%11.00	%11.00
İskonto oranı	%6.70	%6.70
Net iskonto oranı	%4.03	%4.03
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%88.64	%88.64

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Dönem başı bakiyesi	99,137	102,270
Hizmet maliyeti	4,644	5,524
Faiz maliyeti	2,685	2,916
Dönem içi ödemeler	-	(23,752)
Aktüeryal fark	(4,094)	-
Dönem sonu bakiyesi	102,372	86,958

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	3,369,689	-
Gelecek aylara ait giderler	454,873	422,585
Gelir tahakkukları	377,241	170,641
Peşin ödenen vergi ve fonlar	53,149	37,103
Verilen iş avansları	15,120	6,750
Verilen sipariş avansları	8,380	2,602
Diğer	59,807	62,878
Toplam	4,338,259	702,559

Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	3,316,549	7,394,628
Verilen depozito ve teminatlar	137,970	137,971
Toplam	3,454,519	7,532,599

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler) ^(*)	173,628	145,695
Ödenecek vergi ve fonlar	123,143	138,484
Gider tahakkukları	-	-
Diğer	8,103	34,576
Toplam	304,874	318,755

- (*) 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	412,745	406,244
Diğer karşılıklar ^(*)	4,806,438	4,475,081
Toplam	5,219,183	4,881,325

- (*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 9,739,189 TL (31 Aralık 2017: 9,266,970 TL) için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 4,869,594 TL (31 Aralık 2017: 4,633,485 TL) tutarında karşılık ayrılmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 507,302 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 253,651 TL'si "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde netlenerek gösterilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	1.33	2,000,000	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	0.30	450,000	0.30	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.26	400,000	0.26	400,000
Diğer ortaklar	C	-	-	-	-
Halka açık	C	38.33	57,500,000	38.33	57,500,000
Ödenmiş sermaye		100.00	150,000,000	100.00	150,000,000

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150,000,000 (31 Aralık 2017: 1 TL, 150,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2017: 200,000,000 TL).

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

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

14.3 Hisse senedi ihraç primleri

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**14.4. Aktüeryal farklar**

TMS 19 kapsamında kıdem tazminatının hesaplanması sonucunda oluşan tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

4,166 TL tutarındaki aktüeryal kazanç, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir.

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Pendorya AVM kira gelirleri	2,294,404	2,109,597
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	1,370,693	1,082,221
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	1,377,361	1,038,943
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	684,474	612,279
Divan Adana Oteli Kira Gelirleri	122,682	136,526
Tahir Han kira gelirleri	6,645	9,023
Toplam gayrimenkul gelirleri	5,856,259	4,988,589
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	108,200	94,740
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	-	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	108,200	94,740
Toplam hasılat	5,964,459	5,083,328

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Elektrik giderleri	214,483	205,594
Güvenlik giderleri	297,249	278,022
Bakım ve onarım giderleri	246,276	155,038
Temizlik giderleri	198,050	190,891
Vergi ve harç giderleri	24,653	25,802
Yönetim hizmet giderleri	159,985	177,667
İşletme hizmet giderleri	124,500	114,000
Sigorta giderleri	115,606	103,768
Su giderleri	55,820	56,836
Yemek giderleri	50,215	43,392
Ulaşım giderleri	49,221	44,742
Doğalgaz gideri	66,170	100,020
Danışmanlık giderleri	39,440	35,399
Malzeme gideri	13,210	49,881
Diğer giderler	86,533	46,099
Toplam	1,741,411	1,627,151

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Personel giderleri	551,314	538,820
Şüpheli alacak karşılık gideri	573,909	559,371
Müşavirlik giderleri	28,283	48,627
Danışmanlık giderleri	17,848	20,222
Ulaşım ve seyahat giderleri	3,249	19,822
Amortisman ve itfa payı giderleri	23,261	4,647
BIST kotta kalma ücreti	2,554	3,059
Diğer giderler	(61,571)	72,035
Toplam	1,138,847	1,266,603

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Maaşlar ve ücretler	294,554	323,318
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	89,250	80,850
Prim karşılığı	40,000	40,000
SSK işveren payı	49,713	49,526
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	3,234	(15,312)
İzin karşılığı gideri	61,343	39,037
Diğer	13,220	21,401
Toplam	551,314	538,820

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Reklam giderleri	54,585	45,411
Toplam	54,585	45,411

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	-	-
Diğer gelirler	707,862	629,511
Toplam	707,862	629,511

31 Mart 2018 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 604,201TL’si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 103,661 TL’si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Mart 2017 tarihinde sona eren 3 aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 559,265 TL’si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 70,246TL’si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Komisyon giderleri	411	15,943
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	-	-
Diğer	809	749
Toplam	1,220	16,692

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Finansman gelirleri		
Faiz gelirleri	8,480	16,157
Toplam	8,480	16,157

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri, net	20,786,016	11,847,793
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	3,655,854	3,104,060
Diğer	43,544	-
Toplam	24,485,414	14,951,853

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

21. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararın) / kazancın, 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren 3 aylık döneme ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
Net dönem (zararı) / karı	(21,072,033)	(12,504,314)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	150,000,000
Pay başına (zarar) / kazanç /	(0.1405)	(0.0834)

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Bankalar – vadeli		
Türkiye İş Bankası AŞ	777,517	106,261
Bankalar – vadesiz		
Türkiye İş Bankası AŞ	43,178	808
Toplam	820,695	107,069
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	5,358
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	65
TSKB A.Ş Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yard.	-	1,417
Toplam	-	6,840
Peşin ödenen giderler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	428,448	379,560
Toplam	428,448	379,560
Banka kredileri		
Türkiye İş Bankası AŞ	30,736,330	31,664,372
Toplam	30,736,330	31,664,372
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	284,068	350,884
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	358	47,329
Toplam	284,426	398,213

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak – 31 Mart 2018	1 Ocak – 31 Mart 2017
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,477,942	1,909,283
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	74,967	64,366
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	3,433	2,948
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	3,177	2,729
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	188,535	141,838
Türkiye İş Bankası A.Ş.	6,729	-
Toplam	2,754,783	2,121,164
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	946	503
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-
Toplam	946	503
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	532,686	1,087,263
Toplam	532,686	1,087,263
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	7	689
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	45	36
Toplam	52	725

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Mart 2018 tarihinde sona eren yıllara ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 269,358 TL’dir (31 Mart 2017: 276,917 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

23.1. Kredi riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2018		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		787,540	-	-	4,967,093	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	787,540	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	787,540	-	-	4,967,093	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,931,298	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,931,298)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2017		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat (*)	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	6,840	719,690	-	-	12,188,223	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	719,690	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri								
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	6,840	719,690	-	-	12,188,223	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	1,961,590	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	(1,961,590)	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen ters repo işlemleri dahil edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.2. Likidite riski**

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

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

31 Mart 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	199,994,623	341,353,998	10,932,056	110,416,031	105,170,876	114,835,036
Ticari borçlar	770,679	770,679	770,679	-	-	-
Toplam	200,765,302	342,124,677	11,702,735	110,416,031	105,170,876	114,835,036

31 Aralık 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	289,858,397	341,353,998	10,932,056	110,416,031	105,170,876	114,835,035
Ticari borçlar	915,743	915,743	915,743	-	-	-
Toplam	290,774,140	342,269,741	11,847,799	110,416,031	105,170,876	114,835,035

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

23.3. Piyasa riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

Şirket'in, 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Mart 2018	3.9489	4.8673
31 Aralık 2017	3.7719	4.5155

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31 Mart 2018	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	950,345	-	195,251
Toplam finansal varlıklar	950,345	-	195,251
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	119,934,953	1,044,842	23,793,268
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	183,229,172	6,285,000	32,545,834
Diğer finansal yükümlülükler	315,021	-	64,722
Toplam finansal yükümlülükler	303,479,146	7,329,842	56,403,824
Net yabancı para yükümlülük	(302,528,801)	(7,329,842)	(56,208,573)

31 Aralık 2017	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	11,978,685	-	2,652,793
Toplam finansal varlıklar	11,978,685	-	2,652,793
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	117,215,763	1,149,199	24,998,583
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	172,642,634	6,808,750	32,545,833
Diğer finansal yükümlülükler	360,877	3,329	77,138
Toplam finansal yükümlülükler	290,219,274	7,961,278	57,621,554
Net yabancı para yükümlülük	(278,240,589)	(7,961,278)	(54,968,761)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2,894,481)	2,894,481	(2,894,481)	2,894,481
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(2,894,481)	2,894,481	(2,894,481)	2,894,481
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(27,358,399)	27,358,399	(27,358,399)	27,358,399
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(27,358,399)	27,358,399	(27,358,399)	27,358,399
TOPLAM (3+6)	(30,252,880)	30,252,880	(30,252,880)	30,252,880

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2017				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,002,915)	3,002,915	(3,002,915)	3,002,915
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,002,915)	3,002,915	(3,002,915)	3,002,915
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(24,821,144)	24,821,144	(24,821,144)	24,821,144
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(24,821,144)	24,821,144	(24,821,144)	24,821,144
TOPLAM (3+6)	(27,824,059)	27,824,059	(27,824,059)	27,824,059

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	4,967,093	12,029,382
Finansal yükümlülükler	103,169,503	94,891,814

Değişken faizli finansal araçlar

Finansal yükümlülükler	199,994,620	194,962,059
------------------------	-------------	-------------

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat TL	14.00%	12.60%
Vadeli mevduat Avro	1.00%	0.73%
Banka kredileri Avro	4.73%	4.73%
Banka kredileri Avro	3.42%	3.43%
Banka kredileri ABD Doları	7.95%	7.34%
Banka kredileri Avro	3.30%	3.30%
Banka kredileri Avro	3.25%	3.25%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan üç aylık etkisidir.

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

Bu analiz, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

31 Mart 2018	Kar/(zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(442,624)	443,800	(442,624)	443,800

31 Mart 2017	Kar/(zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(380,503)	381,517	(380,503)	381,517

^(*)Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.4. Sermaye yönetimi

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

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

26. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	4,967,093	12,188,223
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	445,015,000	445,015,000
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		8,956,080	9,360,712
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	458,938,173	466,563,935
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	303,164,124	289,858,397
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	149,175,668	170,243,177
Diğer kaynaklar		6,598,381	6,462,361
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	458,938,173	466,563,935
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	4,967,093	12,188,223
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak ^(*)	III-48.1, Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,000,000	3,000,000
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	-	-

^(*) Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ne yapmış olduğu iştirak tutarı 1,750,000 TL olup toplam aktifin %10’unu aşmamaktadır. Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı SPK’nın III, No: 48.1 sayılı gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 33. Maddesinin 1. fıkrası kapsamında adi ortaklık olması nedeniyle iştirak olarak değerlendirilmemiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	97%	95%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	3%	Azami 49%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	205%	172%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	3%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%
		-	-	-