

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihinde
Sona Eren Altı Aylık Ara
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

26 Temmuz 2019

*Bu rapor,56 sayfa finansal tablolar
ve tamamlayıcı dipnotlarından
oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

Giriş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

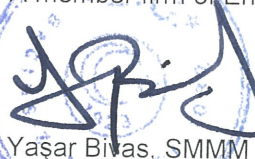
Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirketin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Temmuz 2019
İstanbul, Türkiye

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	29-34
Not 9 Maddi duran varlıklar	34
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	35
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	35-37
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	38
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	39
Not 14 Özkaynaklar	40-41
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	41-42
Not 16 Genel yönetim giderleri	43
Not 17 Pazarlama giderleri	43
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	44
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	44
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	44
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	45
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	45-46
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	47-54
Not 24 Finansal araçlar	54
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	54
Not 26 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	54
Ek Dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	55-56

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
DÖNEN VARLIKLAR		17,499,353	20,382,473
Nakit ve nakit benzerleri	4	11,653,755	14,615,753
Ticari alacaklar	7	929,161	632,263
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	85	352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	929,076	631,911
Diğer dönen varlıklar	13	4,916,437	5,134,457
DURAN VARLIKLAR		488,168,551	489,044,784
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	487,673,535	487,468,000
Maddi duran varlıklar	9	334,109	318,533
Maddi olmayan duran varlıklar	10	22,937	27,875
Diğer duran varlıklar	13	137,970	1,230,376
TOPLAM VARLIKLAR		505,667,904	509,427,257
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18,464,337	15,510,775
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	15,464,650	13,305,837
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	7,015,022	6,601,399
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	8,449,628	6,704,438
Ticari borçlar	7	1,497,441	1,029,225
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	219,887	417,478
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,277,554	611,747
Kısa vadeli karşılıklar		231,722	257,750
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	210,930	241,482
<i>Diğer Kısa vadeli karşılıklar</i>	11	20,792	16,268
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1,270,524	917,963
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		250,819,530	235,828,844
Uzun vadeli borçlanmalar	6	245,283,018	230,346,028
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	30,142,336	30,309,360
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	215,140,682	200,036,668
Uzun vadeli karşılıklar	12	142,126	167,712
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	142,126	167,712
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	5,394,386	5,315,104
ÖZKAYNAKLAR		236,384,037	258,087,638
Ödenmiş sermaye	14	300,000,000	300,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(9,660)	(9,660)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(9,660)	(9,660)
Geçmiş yıllar karları		(42,648,512)	19,240,025
Net dönem karı / (zararı)		(21,703,601)	(61,888,537)
TOPLAM KAYNAKLAR		505,667,904	509,427,257

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
	Dipnotlar				
Hasılat	15	13,853,246	7,041,367	11,714,435	5,749,976
Satışların maliyeti	15	(5,362,897)	(3,005,225)	(3,975,519)	(2,234,108)
Brüt kar		8,490,349	4,036,142	7,738,916	3,515,868
Genel yönetim giderleri	16	(2,403,052)	(942,946)	(2,069,059)	(930,212)
Pazarlama giderleri	17	(309,785)	(274,445)	(115,260)	(60,675)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	631,003	78,715	807,147	99,285
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(86,768)	(33,699)	(24,517)	(23,297)
Esas faaliyet karı		6,321,747	2,863,767	6,337,227	2,600,969
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(147,215)	(32,201)	(239,881)	91,476
Finansman gelirleri	19	20,426	20,426	30,091	21,611
Finansman giderleri	19	(27,898,559)	(12,079,901)	(57,996,003)	(33,510,589)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0723)	(0.0308)	(0.3458)	(0.2053)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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		
	Dipnotlar	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 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	4,166	152,670	42,165,933	(22,672,732)	170,243,177
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	(51,868,566)	(51,868,566)
Transferler		-	-	-	-	(22,672,732)	22,672,732	-
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	150,000,000	593,140	4,166	152,670	19,493,201	(51,868,566)	118,374,611
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		300,000,000	593,140	(9,660)	152,670	19,240,025	(61,888,537)	258,087,638
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	(21,703,601)	(21,703,601)
Transferler		-	-	-	-	(61,888,537)	61,888,537	-
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	300,000,000	593,140	(9,660)	152,670	(42,648,512)	(21,703,601)	236,384,037

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
	Dipnotlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		(21,703,601)	(51,868,566)
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19	(1,293,390)	(356,697)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	27,898,559	57,996,003
Gelir tahakkuklarındaki değişim		252	(1,911)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	147,215	239,881
Amortisman giderleri	9	53,474	41,134
İtfa payı giderleri	10	4,938	4,936
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim	4	42,897	-
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı		557,670	590,049
Kullanılmamış izin karşılığı	16	49,448	56,050
Personel prim karşılıkları	16	80,000	80,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12	37,634	6,470
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		5,875,096	6,787,349
Alınan faizler		1,305,717	282,146
Ticari alacaklardaki değişim		(854,568)	(673,119)
Diğer varlıklardaki değişim		1,294,297	1,095,705
Ticari borçlardaki değişim	7	468,216	(263,190)
Ödenen personel primi		(4,497)	(159,833)
Ödenen kıdem tazminatı	12	(63,220)	-
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		104,471	(109,669)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		8,125,512	6,959,389
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	(205,535)	(5,600)
Maddi duran varlık alımları	9	(69,051)	(18,270)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(274,586)	(23,870)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Alınan Banka kredileri		-	3,500,000
Ödenen banka kredileri		(3,484,983)	(5,205,302)
Ödenen faizler		(7,313,250)	(8,072,434)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(10,798,233)	(9,777,736)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		15,878	33,255
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış		(2,931,429)	(2,808,962)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	14,629,038	12,187,840
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	11,697,609	9,378,878

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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: 2 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2018: 12 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 artırımları, 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 başvuruları 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 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. Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihli kararı doğrultusunda 150,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %100 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan Esas Sözleşme Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Ekim 2018 tarihli ve 50/1176 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 8-9 Kasım 2018 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirketin ödenmiş sermayesi 14.11.2018 tarihi itibarıyla 300,000,000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 26 Temmuz 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tablolar yayımlandıktan sonra değiştirme hakkı vardır.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilmekte ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS'ler 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.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. 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.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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 Finanslar 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 değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 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 değerlendirmedeğini;
- (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 uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 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. TFRS 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.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 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.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'da TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 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 ölçebilmektelerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan 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.

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. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 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.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 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.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

UMSK tarafından yayınlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri 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.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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, olduğu 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.

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

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

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

Amortisman

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

Demirbaşlar	2-15 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enfasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 5 yıldır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5. 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.

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük 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.

2.5.7. Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, cari dönemde, "TFRS 9-Finansal Araçlar" hükümlerine uygun olarak, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden izlenen finansal varlıklar ile değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı banka mevduatları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

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. Şirket, cari dönemde, "TFRS 9-Finansal Araçlar" hükümlerine uygun olarak, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden izlenen finansal varlıklar ile değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı ticari alacakları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

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.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.8. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.5.9. Pay başına kazanç

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

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

2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.12. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

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

2.5.13. İlişkili taraflar

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

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

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.

2.5.17. 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.18. Nakit 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.

2.5.19. 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.

2.6. Yeni muhasebe politikalarının özeti

Aşağıda, Şirket'in/Grup'un TFRS 16'yı uygulaması üzerine yeni muhasebe politikaları yer almaktadır:

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket/Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket/Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e/Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket/Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Yeni muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kira Yükümlülükleri

Şirket/Grup kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket/Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in/Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in/Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket/Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in/Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket/Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibariyle sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket/Grup, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
30 Haziran 2019						
Kira geliri	3,995,932	3,700,782	3,708,957	14,501	498,602	11,918,774
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	661,508	-	-	-	-	661,508
Toplam gayrimenkul gelirleri	4,657,440	3,700,782	3,708,957	14,501	498,602	12,580,282
Satışların maliyeti	(4,901,253)	(169,291)	(169,664)	(42,344)	(80,345)	(5,362,897)
Brüt kar	(243,813)	3,531,491	3,539,293	(27,843)	418,257	7,217,385
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(147,215)	(147,215)
Yatırım harcamaları	205,535	-	-	-	-	205,535

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
30 Haziran 2018						
Kira geliri	4,299,773	2,745,018	2,754,722	12,837	415,529	10,227,879
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	1,159,950	-	-	-	-	1,159,950
Toplam gayrimenkul gelirleri	5,459,723	2,745,018	2,754,722	12,837	415,529	11,387,829
Satışların maliyeti	(3,600,873)	(143,392)	(143,899)	(38,500)	(48,855)	(3,975,519)
Brüt kar	1,858,850	2,601,626	2,610,823	(25,663)	366,674	7,412,310
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(239,881)	(239,881)
Yatırım harcamaları	5,600	-	-	-	-	5,600

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Hasılat				
Bölüm gelirleri	12,580,282	6,326,360	11,387,829	5,531,569
Dağıtılamayan gelirler	1,272,964	715,007	326,606	218,407
Toplam hasılat	13,853,246	7,041,367	11,714,435	5,749,976
Satışların maliyeti				
Bölümlere ait satışların maliyeti	5,362,897	3,005,225	3,975,519	2,234,108
Toplam satışların maliyeti	5,362,897	3,005,225	3,975,519	2,234,108
		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	
Varlıklar				
Bölüm varlıkları		487,673,535		487,468,000
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar		17,994,369		21,959,257
Toplam varlıklar		505,667,904		509,427,257
Yükümlülükler				
Bölüm yükümlülükleri		260,747,668		243,651,865
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler		8,536,199		7,687,754
Toplam yükümlülükler		269,283,867		251,339,619

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit (*)	11,719,678	14,638,780
Bankalar-Vadesiz	211,418	254,038
Bankalar-Vadeli	11,508,260	14,384,742
Beklenen zarar karşılığı (**)	(65,923)	(23,027)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	11,653,755	14,615,753
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(22,069)	(9,742)
Beklenen Zarar karşılığı	65,923	23,027
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıkları	11,697,609	14,629,038

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

(**) Şirket, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 65,923 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	11,415,914	23.40%	1 Temmuz 2019
TL	79,152	23.35%	1 Temmuz 2019
TL	13,194	3.00%	1 Temmuz 2019
Toplam	11,508,260		

31 Aralık 2018	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	6,750,582	24.80%	2 Ocak 2019
TL	5,904,024	24.90%	2 Ocak 2019
TL	1,656,131	24.95%	2 Ocak 2019
TL	74,005	1.30%	2 Ocak 2019
Toplam	14,384,742		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	(5,831,213)	(5,565,420)
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(**)	50	779,785	661,207

^(*)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 değerinde nama yazılı 20,000 adet hisseye bölünmüş 20,000 TL'den ibarettir. Şirket, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 sermayesine karşılık toplam 10,000 TL bedeli nakden ve peşinen ödemiştir.

Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 11,662,426 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 5,831,213 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2018: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 11,130,840 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 5,565,420 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 değerinde 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 1,559,570 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 779,785 TL'si "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" kaleminde muhasebeleştirilmektedir. (31 Aralık 2018: Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 1,322,414 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 661,207 TL'si "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" kaleminde muhasebeleştirilmektedir).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	9,523,035	9,641,602
Toplam yükümlülükler	(21,185,461)	(20,772,442)
Net varlıklar/ (Özkaynak açığı)	(11,662,426)	(11,130,840)

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018
Satış gelirleri	1,346,229	949,307
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(531,586)	(973,624)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren 6 aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	4,052,491	3,891,800
Toplam yükümlülükler	(2,492,921)	(2,569,386)
Net varlıklar	1,559,570	1,322,414

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018
Satış gelirleri	8,626,956	7,602,577
Satışların maliyeti	(5,822,936)	(5,314,535)
Net dönem karı / (zararı)	237,156	493,862

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	15,464,650	13,305,837
Toplam	15,464,650	13,305,837
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	245,283,018	230,346,028
Toplam	245,283,018	230,346,028
Toplam finansal borçlanmalar	260,747,668	243,651,865

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	6 Aylık Euribor + 5	34,132,277	8,449,628	215,140,682
ABD Doları	6 Aylık Libor + 5.5	6,456,423	7,015,022	30,142,336
			15,464,650	245,283,018
31 Aralık 2018				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	6 Aylık Euribor + 5	34,296,799	6,704,438	200,036,668
ABD Doları	6 Aylık Libor + 5.5	7,016,054	6,601,399	30,309,360
			13,305,837	230,346,028

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 2018 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.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer ticari alacaklar(*)	993,574	777,761
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	85	352
Şüpheli ticari alacaklar	2,434,018	2,332,206
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2,434,018)	(2,332,206)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(64,498)	(145,850)
Toplam	929,161	632,263

(*) 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda 64,498 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır.

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018
Dönem başı	2,332,206	1,961,590
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 16)	557,670	590,049
Konusu kalmayan karşılık	(41,738)	(67,983)
Dönem içinde yapılan tahsilat	(414,120)	(541,854)
Dönem sonu	2,434,018	1,941,802

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer ticari borçlar	1,277,554	611,747
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	219,887	417,478
Toplam	1,497,441	1,029,225

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	487,673,535	487,468,000
Toplam	487,673,535	487,468,000

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

30 Haziran 2019	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Haziran 2019
Tahir Han	28,130,500	-	-	-	28,130,500
Fındıklı Bina 1	120,745,000	-	-	-	120,745,000
Fındıklı Bina 2	118,930,000	-	-	-	118,930,000
Pendorya AVM	154,155,000	205,535	-	-	154,360,535
Divan Adana Oteli	65,507,500	-	-	-	65,507,500
	487,468,000	205,535	-	-	487,673,535

31 Aralık 2018	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2018
Tahir Han	25,425,000	-	-	2,705,500	28,130,500
Fındıklı Bina 1	102,135,000	-	-	18,610,000	120,745,000
Fındıklı Bina 2	99,735,000	-	-	19,195,000	118,930,000
Pendorya AVM	152,990,000	5,600	-	1,159,400	154,155,000
Divan Adana Oteli	64,730,000	-	-	777,500	65,507,500
	445,015,000	5,600	-	42,447,400	487,468,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

Tahir Han; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 606.62 m²'dir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı, yerinde yapılan ölçümlere göre 3,198 m² 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, 31 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 38,215,000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin pazar değeri için ise 28,130,500 TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 14,501 TL (30 Haziran 2018: 12,837 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 3,231,253 TL'dir.

Fındıklı Bina 1

Fındıklı Bina 1; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, Mebusan Caddesi Mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlıdır. Parsel 1,695.50 m² yüzölçümüne ve 89.39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 7,102.63 m²'dir.

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, 31 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 120,745,000 TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 1 (devamı)

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 3,700,782 TL (30 Haziran 2018: 2,745,018TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 32,550,359 TL'dir.

Fındıklı Bina 2

Fındıklı Bina 2; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2,429.61 m² yüzölçümüne ve 89.39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 10,724 m²'dir.

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, 31 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 118,930,000 TL kıymet takdir olunmuştur.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 3,708,957 TL (30 Haziran 2018: 2,754,722 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 47,944,486 TL'dir.

Pendorya AVM

Pendorya AVM; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 23,182.96 m²'dir. Kiralanabilir alanı 30,573 m² olan Pendorya AVM'de mağazaların mevcut durumları (bölünme/birleşme) dikkate alındığında toplam 82 adet mağaza ve 12 adet kiosk alanı bulunmaktadır (adet bilgileri bölünme/birleşme durumlarına göre güncellenmektedir). TSKB GYO A.Ş., 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; Pendorya AVM'nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket'e intikal etmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 154,155,000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Gelir Yaklaşımı yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir Yaklaşımı yönteminde varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini 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. Hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,5) + Risk Primi (%3,5)) olarak kabul edilmiştir. Aylık kira gelirinin yıllık artışının %10 oranında olacağı öngörülmüştür. Doluluk oranı; 2019 ve 2020 yılları için %85, sonraki yıllar için %90 olarak kabul edilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %83'ü kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 4,657,440 TL (30 Haziran 2018: 5,459,723 TL) kira ve gider yansıtma geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 166,444,399 TL'dir.

Divan Adana Otel

Divan Adana Otel; Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel yüzölçümü 3,608 m², üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı ise 26,215 m²'dir. Mülkiyet durumu; TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50) ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%50) şeklindedir. Divan Adana Otel'i'nin işletmesi; ortaklar tarafından hisseleri oranında kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Divan Adana Otel (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Divan Adana Otel’in değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için toplam 131,015,000.-TL; TSKB GYO A.Ş.’nin %50 hissesinin pazar değeri için ise 65,507,500 TL kıymet takdir olunmuştur. Otel’in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Türkiye İş Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler nedeniyle Türkiye İş Bankası lehine 1. dereceden 15,000,000 USD bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (Not 11).

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 498,602 TL (30 Haziran 2018: 415,529 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Divan Adana Otel üzerindeki sigorta tutarı 156,672,000 TL’dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	21,682,546	20,536,998
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	53,655,365	48,228,073
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2,622,646	2,648,341
Toplam	77,960,557	71,413,412

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 1 ve seviye 2 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 2’nin mutabakatı verilmiştir:

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Gerçeğe uygun değer ölçümü (devamı)**

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
1 Ocak bakiyesi	219,662,500	217,720,000
Girişler	205,535	5,600
Çıkışlar	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen		
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	-	1,936,900
Transfer	-	-
Toplam (*)	219,868,035	219,662,500

(*) 2017 yılında seviye 3 olarak değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden Pendorya Avm ve Divan Adana Oteli'nin değerleme tekniğindeki değişiklik sebebiyle, 2018 yılında seviye 2 olarak değerlendirilmiştir.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2019
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	615,791	69,051	-	684,842
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	669,214	69,051	-	738,265
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	315,956	48,132	-	364,089
Taşıtlar	34,725	5,342	-	40,067
	350,681	53,474	-	404,156
	318,533			334,109

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	588,967	18,270	-	607,237
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	642,390	18,270	-	660,660
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	244,184	35,792	-	279,976
Taşıtlar	24,041	5,342	-	29,383
	268,225	41,134	-	309,359
	374,165			351,301

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2019
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	114,620	-	-	114,620
	114,620	-	-	114,620
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	86,745	4,938	-	91,683
	86,745	4,938	-	91,683
	27,875			22,937

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	93,730	-	-	93,730
	93,730	-	-	93,730
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	68,871	4,936	-	73,807
	68,871	4,936	-	73,807
	24,859			19,923

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 2018 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, kaldırımların 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" kapsamından çıkartılıp "Kamulaştırmasız 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 ilgili 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. İlk derece Mahkemesi Yargıtay'ın bozma kararına uyulmasına karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**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 alınmadığı 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, Şirketce 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 olmadığını, 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 Şirket lehine olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içerisinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, İstinaf Mahkemesi tarafından dosyanın Danıştay'ın alanına girdiğine ilişkin karar vermesi üzerine Danıştay'a gönderilmiştir.

- 3- Şirket'in yatırımcılarından biri tarafından, 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında karar alınan 5., 7., 9. maddelerinin iptali hakkında dava açılmıştır. Dava dilekçesinde 5. ve 7.maddelere ilişkin yürütmenin durdurulması talep edilmiş, yürütmenin durdurulması hususunda talep edilen ihtiyati tedbir talebi reddedilmiş olup, davacı tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur. Davaya cevap dilekçesi ve Hukuki mütaala sunulmuştur. Dosyanın ilk celsesinde davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

Yukarıdaki davalar dahil olmak üzere Şirket'in taraf olduğu toplam 34 adet dava, 86 adet lehe ve 3 adet aleyhe icra takibi bulunmakta olup, İşbu raporda yer verilenler haricinde, önemli ve finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 20,792 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 16,268 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Teminat mektupları	3,596,528	3,782,466
Teminat senetleri	616,869	611,678
Teminat çekleri	44,190	44,190
İpotek Belgesi	245,000	245,000
Toplam	4,502,587	4,683,334

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen ipotekler	479,368,500	440,593,500
Teminat mektupları	3,000,000	3,000,000
Toplam	482,368,500	443,593,500

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler	482,368,500	443,593,500
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	482,368,500	443,593,500

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 bulunan otel üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,000,000 TL ve 3,000,000 TL olup, 30 Haziran 2019 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 2018 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 oluşmaktadır).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	80,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	130,930	81,482
	210,930	241,482
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	142,126	167,712
	142,126	167,712
Toplam	353,056	409,194

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 6,017.60 TL ve 5,434.42 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Maaş artış oranı	%18.00	%15.40
İskonto oranı	%10.00	%10.00
Net iskonto oranı	%4.91	%4.91
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100.00	%100.00

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Dönem başı bakiyesi	167,712	99,137
Hizmet maliyeti	11,806	1,101
Faiz maliyeti	25,828	5,369
Dönem içi ödemeler	(63,220)	-
Aktüeryal fark	-	-
Dönem sonu bakiyesi	142,126	105,607

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	3,412,409	3,696,660
Gelir tahakkukları	499,130	465,546
Peşin ödenen vergi ve fonlar	453,859	276,966
Gelecek aylara ait giderler	376,788	620,389
Verilen sipariş avansları	65,134	1,839
Verilen iş avansları	13,866	14,118
Diğer	95,251	58,939
Toplam	4,916,437	5,134,457

Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	-	1,092,406
Verilen depozito ve teminatlar	137,970	137,970
Toplam	137,970	1,230,376

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	156,025	185,527
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	105,516	137,153
Diğer(*)	1,008,983	595,283
Toplam	1,270,524	917,963

(*) 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait bakiyenin 907,928 TL tutarındaki kısmı Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'ndan alınan avans bakiyesinden oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	342,958	410,891
Diğer karşılıklar(**)	5,051,428	4,904,213
Toplam	5,394,386	5,315,104

(**) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 11,662,426 TL (31 Aralık 2018: 11,130,840 TL) için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 5,831,213 TL (31 Aralık 2018: 5,565,420 TL) tutarında karşılık ayrılmıştır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 1,559,570 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 779,785 TL'si “Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler” içerisinde netlenerek gösterilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	20,000,000	6.67	20,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	8,182,222	2.73	8,182,222
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	50.94	152,817,778	50.94	152,817,778
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	0.67	2,000,000	0.67	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.38	1,150,000	0.38	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	0.15	450,000	0.15	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.13	400,000	0.13	400,000
Diğer ortaklar	C	-	-	-	-
Halka açık(*)	C	38.33	115,000,000	38.33	115,000,000
Ödenmiş sermaye		100.00	300,000,000	100.00	300,000,000

(*)Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayedeki toplam payı 30.06.2019 itibarıyla %87,77'dir. (31 Aralık 2018: %86.37)

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.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 300,000,000 (31 Aralık 2018: 1 TL, 300,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**14.3 Hisse senedi ihraç primleri**

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

14.4. Aktüeryal farklar

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

9,660 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir.

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Pendorya AVM kira gelirleri	3,995,932	2,116,079	4,299,773	2,005,369
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	3,700,782	1,850,391	2,745,018	1,374,325
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	3,708,957	1,854,478	2,754,722	1,377,361
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	661,508	236,398	1,159,950	475,475
Divan Adana Otel Kira Gelirleri	498,602	261,649	415,529	292,847
Tahir Han kira gelirleri	14,501	7,365	12,837	6,192
Toplam gayrimenkul gelirleri	12,580,282	6,326,360	11,387,829	5,531,569
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	1,272,964	715,007	326,606	218,407
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	-	-	-	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	1,272,964	715,007	326,606	218,407
Toplam hasılat	13,853,246	7,041,367	11,714,435	5,749,976

Toplam hasılatın 7,426,457 TL (30 Haziran 2018: 5,502,741 TL) tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Güvenlik giderleri	1,013,038	594,173	608,378	311,129
Yönetim hizmet giderleri	729,879	354,377	372,456	212,470
Elektrik giderleri	678,131	323,516	380,306	165,823
Vergi ve harç giderleri	645,277	617,081	576,593	551,940
Temizlik giderleri	584,555	311,886	405,774	207,724
Bakım ve onarım giderleri	323,629	179,970	427,704	181,428
Sigorta giderleri	321,038	172,080	226,102	110,496
İşletme hizmet giderleri	296,126	158,126	249,000	124,500
Yemek giderleri	167,721	91,139	99,366	49,151
Danışmanlık giderleri	136,222	57,878	97,816	58,376
Su giderleri	104,221	49,764	129,902	74,082
Doğalgaz gideri	94,591	13,447	69,674	3,504
Malzeme gideri	81,188	24,633	44,037	30,827
Ulaşım giderleri	58,499	2,051	99,641	50,420
Diğer giderler	128,782	55,104	188,770	102,238
Toplam	5,362,897	3,005,225	3,975,519	2,234,108

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Personel giderleri	1,548,274	846,315	1,219,144	667,830
Şüpheli alacak karşılık gideri	557,670	(135,000)	590,049	16,140
Amortisman ve itfa payı giderleri	58,412	32,383	46,070	22,809
Ulaşım ve seyahat giderleri	55,832	31,321	38,046	20,198
BIST kotta kalma ücreti	33,017	17,228	6,428	3,179
Müşavirlik giderleri	30,752	13,797	59,894	31,611
Danışmanlık giderleri	30,742	5,188	9,520	6,966
Genel kurul giderleri	28,499	17,409	56,644	118,214
Diğer giderler	59,854	114,305	43,264	43,264
Toplam	2,403,052	942,946	2,069,059	930,212

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Maaşlar ve ücretler	997,280	605,264	762,332	467,778
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	219,450	119,700	185,500	96,250
SSK işveren payı	139,850	72,500	103,271	53,558
Prim karşılığı	80,000	40,000	80,000	40,000
İzin karşılığı gideri	49,448	(25,646)	56,050	(5,293)
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	37,634	23,947	6,470	3,235
Diğer	24,612	10,550	25,521	12,302
Toplam	1,548,274	846,315	1,219,144	667,830

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara döneme ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Reklam giderleri	309,785	274,445	115,260	60,675
Toplam	309,785	274,445	115,260	60,675

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Diğer gelirler	631,003	78,715	807,147	99,285
Toplam	631,003	78,715	807,147	99,285

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 455,858TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 175,145 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır. (30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 609,837 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 197,310 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Komisyon giderleri	85,737	33,668	16,891	16,480
Diğer	1,031	31	7,626	6,817
Toplam	86,768	33,699	24,517	23,297

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Diğer	20,426	20,426	30,091	21,611
Toplam	20,426	20,426	30,091	21,611

Finansman giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Kur farkı gideri, net	20,581,291	8,525,305	49,955,088	29,125,529
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	7,317,268	3,554,596	8,040,915	4,385,060
Toplam	27,898,559	12,079,901	57,996,003	33,510,589

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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, 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Net dönem karı / (zararı)	(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	300,000,000	300,000,000	150,000,000	150,000,000
Pay başına kazanç / (zarar)	(0.0723)	(0.0308)	(0.3458)	(0.2053)

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bankalar – vadesiz		
Türkiye İş Bankası AŞ	4,414	2,099
Toplam	4,414	2,099
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye İş Bankası AŞ	85	352
Toplam	85	352
Peşin ödenen giderler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	307,849	463,095
Toplam	307,849	463,095
Banka kredileri		
Türkiye İş Bankası AŞ	37,157,358	36,910,759
Toplam	37,157,358	36,910,759
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	219,195	416,337
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	692	1,141
Toplam	219,887	417,478

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	6,672,603	4,955,884
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	201,872	149,935
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	9,244	6,866
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	8,554	6,354
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	517,467	380,701
Türkiye İş Bankası A.Ş.	16,717	568
Toplam	7,426,457	5,500,308
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	2,433
Toplam	-	2,433
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	1,458,359	1,292,581
Toplam	1,458,359	1,292,581
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	37,588	114
Türkiye İş Bankası AŞ	239	-
Toplam	37,827	114

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 866,943 TL'dir (30 Haziran 2018: 702,801 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

23.1. Kredi riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2019		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	85	929,076	-	-	11,653,755	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	929,076	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	85	-	-	-	-	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	929,076	-	-	11,653,755	-	-	-
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)		2,434,018		-				
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2,434,018)	-	-	-	-	-	-
	- 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.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar	Diğer	İlişkili	Diğer				
31 Aralık 2018		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	352	631,911	-	-	14,615,753	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	631,911	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	352	-	-	-	-	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	631,911	-	-	14,615,753	-	-	-
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)		2,332,206		-				
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2,332,206)	-	-	-	-	-	-
	- 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.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

30 Haziran 2019	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	260,747,668	319,008,149	11,318,048	12,662,122	203,095,706	91,932,273
Ticari borçlar	1,497,441	1,497,441	1,497,441	-	-	-
Toplam	262,245,109	320,505,590	12,815,489	12,662,122	203,095,706	91,932,273

31 Aralık 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	243,651,865	295,943,588	5,610,164	9,983,919	169,140,857	111,208,648
Ticari borçlar	1,029,225	1,029,225	1,029,225	-	-	-
Toplam	244,681,090	296,972,813	6,639,389	9,983,919	169,140,857	111,208,648

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 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.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’na (“85 sayılı Karar”) ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No’lu Tebliğ (“Tebliğ”) 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket’in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmesi gerektiğinden bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir. İlgili tebliğ hükümleri gereği, Şirket, kira sözleşmelerini TL cinsinden tekrar düzenlemiş olup, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, altı aylık asgari kira tutarları, Dipnot 8’de açıklanmıştır.

Şirket’in, 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL’ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2019	5.7551	6.5507
31 Aralık 2018	5.2609	6.0280

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

30 Haziran 2019	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	207,002	-	31,600
Toplam varlıklar	207,002	-	31,600
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	15,464,650	1,218,923	1,289,882
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	245,283,018	5,237,500	32,842,396
Diğer yükümlülükler	254,785	637	38,335
Toplam yükümlülükler	261,002,453	6,457,060	34,170,613
Net yabancı para yükümlülük	(260,795,451)	(6,457,060)	(34,139,013)

31 Aralık 2018	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	251,573	-	41,734
Toplam finansal varlıklar	251,573	-	41,734
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	13,305,837	1,254,804	1,112,216
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	230,346,028	5,761,250	33,184,583
Diğer finansal yükümlülükler	304,510	455	50,119
Toplam finansal yükümlülükler	243,956,375	7,016,509	34,346,918
Net yabancı para yükümlülük	(243,704,802)	(7,016,509)	(34,305,184)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar veya 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
30 Haziran 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,716,102)	3,716,102	(3,716,102)	3,716,102
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,716,102)	3,716,102	(3,716,102)	3,716,102
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(22,363,443)	22,363,443	(22,363,443)	22,363,443
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(22,363,443)	22,363,443	(22,363,443)	22,363,443
TOPLAM (3+6)	(26,079,545)	26,079,545	(26,079,545)	26,079,545
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,691,315)	3,691,315	(3,691,315)	3,691,315
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,691,315)	3,691,315	(3,691,315)	3,691,315
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(20,679,165)	20,679,165	(20,679,165)	20,679,165
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(20,679,165)	20,679,165	(20,679,165)	20,679,165
TOPLAM (3+6)	(24,370,480)	24,370,480	(24,370,480)	24,370,480

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	11,508,260	14,384,742
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	260,747,668	243,651,865

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat	TL 23.40-23.35-3.0%	TL 24.80-24.90%
Banka kredileri	Avro 4.69%	Avro 4.75%
Banka kredileri	ABD Doları 7.70%	ABD Doları 8.39%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2019 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 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

30 Haziran 2019	Kar/zarar		Özkaynaklar(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(1,132,476)	1,132,569	(1,132,476)	1,132,569

30 Haziran 2018	Kar/zarar		Özkaynaklar(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(1,064,221)	1,064,485	(1,064,221)	1,064,485

(*)Kar / zarar etkisini içermektedir

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.4. Sermaye yönetimi

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

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

Aşağıdaki 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 (31 Aralık 2018: 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.**30 HAZİRAN 2019 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	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	11,653,755	14,615,753
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	487,673,535	487,468,000
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		6,340,614	7,343,504
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	505,667,904	509,427,257
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	260,747,668	243,651,865
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	236,384,037	258,087,638
Diğer kaynaklar		8,536,199	7,687,754
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	505,667,904	509,427,257
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
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)	11,653,755	14,615,753
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 30 Haziran 2019 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.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların				
1 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)	96%	96%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	3%	Azami 49%
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı				
4 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	112%	96%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	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%