

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

30 Eylül 2020 Tarihinde  
Sona Eren Dokuz Aylık Ara  
Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar

27 Ekim 2020

*Bu rapor,59 sayfa finansal tablolar  
ve tamamlayıcı dipnotlarından  
oluşmaktadır.*

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

İçindekiler

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                        | <u>Sayfa</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)</b>                                                                                                                                | 1            |
| <b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                                                                                                          | 2            |
| <b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>                                                                                                                                        | 3            |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>                                                                                                                                              | 4            |
| <br>                                                                                                                                                                   |              |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>                                                                                                                    |              |
| Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu                                                                                                                       | 5-6          |
| Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar                                                                                                                     | 6-22         |
| Not 3 Bölümlere göre raporlama                                                                                                                                         | 23-25        |
| Not 4 Nakit ve nakit benzerleri                                                                                                                                        | 26           |
| Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar                                                                                                                   | 27-28        |
| Not 6 Finansal borçlanmalar                                                                                                                                            | 29           |
| Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar                                                                                                                                      | 30           |
| Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                                                                                                    | 31-36        |
| Not 9 Maddi duran varlıklar                                                                                                                                            | 36           |
| Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar                                                                                                                                   | 37           |
| Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler                                                                                                                    | 37-39        |
| Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                                                                                              | 40           |
| Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler                                                                                               | 41           |
| Not 14 Özkaynaklar                                                                                                                                                     | 42-43        |
| Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti                                                                                                                                  | 43-44        |
| Not 16 Genel yönetim giderleri                                                                                                                                         | 45           |
| Not 17 Pazarlama giderleri                                                                                                                                             | 45           |
| Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler                                                                                                                  | 46           |
| Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri                                                                                                                                | 46           |
| Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri                                                                                                                                  | 46           |
| Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç                                                                                                                                     | 47           |
| Not 22 İlişkili taraf açıklamaları                                                                                                                                     | 47-48        |
| Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi                                                                                                    | 49-56        |
| Not 24 Finansal araçlar                                                                                                                                                | 56           |
| Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar                                                                                                                            | 56           |
| Not 26 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar | 57           |
| Ek Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü                                                                                                                             | 58-59        |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                                                 |                  | İncelemeden<br>geçmemiş | Bağımsız<br>denetimden geçmiş |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                                | <b>Dipnotlar</b> | <b>30 Eylül 2020</b>    | <b>31 Aralık 2019</b>         |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                                                          |                  | <b>233,340,737</b>      | <b>10,537,112</b>             |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                       | 4                | 229,920,473             | 5,876,054                     |
| Ticari alacaklar                                                                | 7                | 554,558                 | 495,148                       |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>                                    | 7, 22            | 8,252                   | 46,684                        |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>                            | 7                | 546,306                 | 448,464                       |
| Diğer dönen varlıklar                                                           | 13               | 2,865,706               | 4,165,910                     |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                                                          |                  | <b>566,670,978</b>      | <b>564,663,074</b>            |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar                         | 5                | 698,734                 | 1,513,264                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                   | 8                | 565,562,196             | 562,697,500                   |
| Maddi duran varlıklar                                                           | 9                | 241,931                 | 295,997                       |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                                   | 10               | 30,147                  | 18,343                        |
| Diğer duran varlıklar                                                           | 13               | 137,970                 | 137,970                       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                         |                  | <b>800,011,715</b>      | <b>575,200,186</b>            |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                |                  |                         |                               |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                |                  | <b>80,897,470</b>       | <b>20,312,064</b>             |
| Kısa vadeli finansal borçlanmalar                                               | 6                | 18,300,000              | -                             |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>                              | 6                | 18,300,000              | -                             |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                | 6                | 59,182,258              | 17,138,738                    |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>                                      | 6, 22            | 8,373,761               | 7,143,103                     |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>                              | 6                | 50,808,497              | 9,995,635                     |
| Ticari borçlar                                                                  | 7                | 2,716,348               | 2,273,622                     |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>                                        | 7, 22            | 1,456,391               | 482,024                       |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                                | 7                | 1,259,957               | 1,791,598                     |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                         |                  | 279,091                 | 272,586                       |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>                       |                  | 258,299                 | 251,794                       |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>                                            | 12               | 20,792                  | 20,792                        |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                 | 13               | 419,773                 | 627,118                       |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                |                  | <b>278,503,710</b>      | <b>244,781,454</b>            |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                        | 6                | 277,813,702             | 244,146,504                   |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>                                      | 6, 22            | 28,626,080              | 28,000,618                    |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>                              | 6                | 249,187,622             | 216,145,886                   |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                         | 12               | 372,637                 | 288,170                       |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>                       |                  | 372,637                 | 288,170                       |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                                 | 13               | 317,371                 | 346,780                       |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                              |                  | <b>440,610,535</b>      | <b>310,106,668</b>            |
| Ödenmiş sermaye                                                                 | 14               | 500,000,000             | 300,000,000                   |
| Pay ihraç primleri                                                              | 14               | 863,626                 | 593,140                       |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                             | 14               | 152,670                 | 152,670                       |
| Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler | 14               | (103,903)               | (103,903)                     |
| <i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>     |                  | (103,903)               | (103,903)                     |
| Geçmiş yıllar karları                                                           |                  | 9,464,761               | (42,648,512)                  |
| Net dönem karı / (zararı)                                                       |                  | (69,766,619)            | 52,113,273                    |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                         |                  | <b>800,011,715</b>      | <b>575,200,186</b>            |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                                            |    | İncelemeden<br>geçmemiş   | İncelemeden<br>geçmemiş    | İncelemeden<br>geçmemiş   | İncelemeden<br>geçmemiş    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                            |    | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2020 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2019 |
| <i>Dipnotlar</i>                                                           |    |                           |                            |                           |                            |
| Hasılat                                                                    | 15 | 16,680,825                | 5,954,410                  | 19,620,522                | 5,767,276                  |
| Satışların maliyeti                                                        | 15 | (7,398,837)               | (2,234,400)                | (7,758,016)               | (2,395,119)                |
| <b>Brüt kar</b>                                                            |    | <b>9,281,988</b>          | <b>3,720,010</b>           | <b>11,862,506</b>         | <b>3,372,157</b>           |
| Genel yönetim giderleri                                                    | 16 | (4,595,672)               | (2,148,236)                | (3,205,066)               | (802,014)                  |
| Pazarlama giderleri                                                        | 17 | (278,348)                 | (48,263)                   | (542,035)                 | (232,250)                  |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                         | 18 | 710,478                   | 194,339                    | 714,180                   | 83,177                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                         | 18 | (87,650)                  | (62,455)                   | (154,642)                 | (67,874)                   |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                                  |    | <b>5,030,796</b>          | <b>1,655,395</b>           | <b>8,674,943</b>          | <b>2,353,196</b>           |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen<br>yatırımların zararlarındaki paylar       | 5  | (814,530)                 | (214,680)                  | (376,379)                 | (229,164)                  |
| Finansman gelirleri                                                        | 19 | 10,350                    | 4,541                      | 27,579                    | 7,153                      |
| Finansman giderleri                                                        | 19 | (73,993,235)              | (26,061,025)               | (18,654,672)              | 9,243,887                  |
| <b>Vergi öncesi kar / (zarar)</b>                                          |    | <b>(69,766,619)</b>       | <b>(24,615,769)</b>        | <b>(155,988,130)</b>      | <b>(10,328,529)</b>        |
| Vergi geliri / (gideri)                                                    |    |                           |                            |                           |                            |
| - Dönem vergi geliri / (gideri)                                            | 20 | -                         | -                          | -                         | -                          |
| - Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)                                       | 20 | -                         | -                          | -                         | -                          |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>                        |    | <b>(69,766,619)</b>       | <b>(24,615,769)</b>        | <b>(155,988,130)</b>      | <b>(10,328,529)</b>        |
| <b>Durdurulan faaliyetler vergi<br/>sonrası dönem karı / (zararı)</b>      |    | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                               |    | <b>(69,766,619)</b>       | <b>(24,615,769)</b>        | <b>(10,328,529)</b>       | <b>11,375,072</b>          |
| Pay başına (zarar) / kazanç                                                | 21 | (0.2207)                  | (0.0686)                   | (0.0344)                  | 0.0379                     |
| <b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>                                               |    | <b>(69,766,619)</b>       | <b>(24,615,769)</b>        | <b>(10,328,529)</b>       | <b>11,375,072</b>          |
| <b>Kar ve zararda yeniden<br/>sınıflandırılmayacaklar</b>                  |    |                           |                            |                           |                            |
| Tanımlanmış emeklilik<br>planlarındaki aktüeryal kazançlar /<br>(kayıplar) |    | -                         | -                          | -                         | -                          |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                |    | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                               |    | <b>(69,766,619)</b>       | <b>(24,615,769)</b>        | <b>(10,328,529)</b>       | <b>11,375,072</b>          |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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             |
| <b>1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>   |           | <b>300,000,000</b> | <b>593,140</b>     | <b>(9,660)</b>                                                                          | <b>152,670</b>                      | <b>19,240,025</b>     | <b>(61,888,537)</b>       | <b>258,087,638</b> |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)                  |           | -                  | -                  | -                                                                                       | -                                   | -                     | (10,328,529)              | (10,328,529)       |
| Transferler                                      |           | -                  | -                  | -                                                                                       | -                                   | (61,888,537)          | 61,888,537                | -                  |
| <b>30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>14</b> | <b>300,000,000</b> | <b>593,140</b>     | <b>(9,660)</b>                                                                          | <b>152,670</b>                      | <b>(42,648,512)</b>   | <b>(10,328,529)</b>       | <b>247,759,109</b> |
| <b>1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>   |           | <b>300,000,000</b> | <b>593,140</b>     | <b>(103,903)</b>                                                                        | <b>152,670</b>                      | <b>(42,648,512)</b>   | <b>52,113,273</b>         | <b>310,106,668</b> |
| Sermaye artırımları                              |           | 200,000,000        | 270,486            | -                                                                                       | -                                   | -                     | -                         | 200,270,486        |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)                  |           | -                  | -                  | -                                                                                       | -                                   | -                     | (69,766,619)              | (69,766,619)       |
| Transferler                                      |           | -                  | -                  | -                                                                                       | -                                   | 52,113,273            | (52,113,273)              | -                  |
| <b>30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>14</b> | <b>500,000,000</b> | <b>863,626</b>     | <b>(103,903)</b>                                                                        | <b>152,670</b>                      | <b>9,464,761</b>      | <b>(69,766,619)</b>       | <b>440,610,535</b> |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                                              |           | Sınırlı bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş | Sınırlı bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                              | Dipnotlar | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2020                  | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2019                  |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                            |           |                                            |                                            |
| Dönem (zararı) / karı                                                        |           | (69,766,619)                               | (10,328,529)                               |
| Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler                                 |           |                                            |                                            |
| Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                           | 15,19     | (509,457)                                  | (1,634,169)                                |
| Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler                                   | 19        | 73,993,235                                 | 18,654,672                                 |
| Gelir tahakkuklarındaki değişim                                              |           | 100,932                                    | 7,122                                      |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar       | 5         | 814,530                                    | 376,379                                    |
| Amortisman giderleri                                                         | 9         | 70,815                                     | 77,286                                     |
| İtfa payı giderleri                                                          | 10        | 5,996                                      | 7,235                                      |
| Karşılıklarla ilgili düzeltmeler                                             |           |                                            |                                            |
| Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim                                    | 4         | 1,157,407                                  | (2,217)                                    |
| Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı                                |           | 410,583                                    | 2,332,206                                  |
| Kullanılmamış izin karşılığı                                                 | 16        | 46,505                                     | 21,262                                     |
| Personel prim karşılıkları                                                   | 16        | 120,000                                    | 120,000                                    |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri                                             | 12        | 84,467                                     | 56,451                                     |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>          |           | <b>6,528,394</b>                           | <b>9,687,698</b>                           |
| Alınan faizler                                                               |           | 510,018                                    | 1,642,515                                  |
| Ticari alacaklardaki değişim                                                 |           | (469,993)                                  | (2,328,167)                                |
| Diğer varlıklardaki değişim                                                  |           | (6,770,121)                                | 1,965,356                                  |
| Ticari borçlardaki değişim                                                   | 7         | 442,726                                    | 116,367                                    |
| Ödenen personel primi                                                        |           | (5,283)                                    | (4,497)                                    |
| Ödenen kıdem tazminatı                                                       | 12        | -                                          | (63,220)                                   |
| Diğer yükümlülüklerdeki değişim                                              |           | (1,206,001)                                | 296,692                                    |
| <b>Faaliyetlerden sağlanan net nakit</b>                                     |           | <b>(970,260)</b>                           | <b>11,312,745</b>                          |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                |           |                                            |                                            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları                                          | 8         | (2,864,696)                                | (386,706)                                  |
| Maddi duran varlık alımları                                                  | 9         | (16,749)                                   | (79,322)                                   |
| Maddi olmayan duran varlık alımları                                          | 10        | (17,800)                                   | -                                          |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                          |           | <b>(2,899,245)</b>                         | <b>(466,028)</b>                           |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>              |           |                                            |                                            |
| Sermaye Artırımı                                                             | 14        | 200,270,486                                | -                                          |
| Alınan banka kredileri                                                       |           | 19,500,000                                 | -                                          |
| Ödenen banka kredileri                                                       |           | 14,426,031                                 | (11,067,255)                               |
| Ödenen faizler                                                               |           | (13,908,548)                               | (10,714,698)                               |
| <b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                        |           | <b>220,287,969</b>                         | <b>(21,781,953)</b>                        |
| Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi |           | 8,783,924                                  | 4,276                                      |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış</b>                 |           | <b>225,202,388</b>                         | <b>(10,930,961)</b>                        |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri                                         | 4         | 5,907,299                                  | 14,629,038                                 |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                  | <b>4</b>  | <b>231,109,687</b>                         | <b>3,698,077</b>                           |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 12 kişidir. (31 Aralık 2019: 10 kişi).

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

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye 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 siciline takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

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



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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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, Şirket'in ödenmiş sermayesi 14.11.2018 tarihi itibarıyla 300,000,000 TL'ye çıkarılmıştır. Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihli kararı doğrultusunda 300,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %66.66 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 3 - 4 Eylül 2020 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 9 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 500,000,000 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 Eylül 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, 25 Ekim 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.

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

##### **2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi**

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

##### **2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler**

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

#### **2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **Covid-19 ile ilgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)**

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)**

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunmuş nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7’deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

###### **Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)**

12 Mart 2020'de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

###### **TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

###### **TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 - 2018-2020 Dönemi**

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

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

###### **TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 2023 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’ standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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**

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

###### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2 - UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişiklikleri**

Ağustos 2020'de UMSK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

###### ***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esastaki değişiklikler için pratik çözüm***

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için pratik bir çözüm içerir.

Pratik çözüm, UFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle UMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını kullanan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için UFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

###### ***Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar***

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, UMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

###### ***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

###### ***İlave Açıklamalar***

Değişiklikler UFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.



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

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

**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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 alın maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek alınarak ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alınmasıyla 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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

###### **2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar**

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

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

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 bağı 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 durumunda 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 dağıtılmı 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 dağıtılmı 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 muhasebeleşirmektedir.

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

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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 TFRS 16'yı uygulaması üzerine yeni muhasebe politikaları yer almaktadır:

###### **Kullanım hakkı varlıkları**

Şirket 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 tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 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 tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in 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 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 yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket 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 itibarıyla 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 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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.

|                                                                              | <b>Pendorya<br/>Alışveriş Merkezi</b> | <b>Fındıklı Bina 1</b> | <b>Fındıklı Bina 2</b> | <b>Tahir Han</b> | <b>Divan<br/>Adana Oteli</b> | <b>Toplam</b>      |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>30 Eylül 2020</b>                                                         |                                       |                        |                        |                  |                              |                    |
| Kira geliri                                                                  | 2,679,150                             | 6,396,092              | 6,407,966              | 23,496           | 129,591                      | <b>15,636,295</b>  |
| Pendorya Alışveriş Merkezi ("Pendorya AVM")<br>genel gider yansıma gelirleri | 545,424                               | -                      | -                      | -                | -                            | <b>545,424</b>     |
| <b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>                                          | <b>3,224,574</b>                      | <b>6,396,092</b>       | <b>6,407,966</b>       | <b>23,496</b>    | <b>129,591</b>               | <b>16,181,719</b>  |
| Satışların maliyeti                                                          | (6,761,676)                           | (211,430)              | (211,823)              | (62,657)         | (151,251)                    | <b>(7,398,837)</b> |
| <b>Brüt kar</b>                                                              | <b>(3,537,102)</b>                    | <b>6,184,662</b>       | <b>6,196,143</b>       | <b>(39,161)</b>  | <b>(21,660)</b>              | <b>8,782,882</b>   |
| <b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>                       |                                       |                        |                        |                  | <b>(814,530)</b>             | <b>(814,530)</b>   |
| <b>Yatırım harcamaları</b>                                                   | <b>3,036,722</b>                      | -                      | -                      | -                | -                            | <b>3,036,722</b>   |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**

|                                                                              | Pendorya<br>Alışveriş Merkezi | Fındıklı Bina 1  | Fındıklı Bina 2  | Tahir Han       | Divan<br>Adana Otel | Toplam            |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| <b>30 Eylül 2019</b>                                                         |                               |                  |                  |                 |                     |                   |
| Kira geliri                                                                  | 5,262,330                     | 5,551,173        | 5,563,436        | 21,866          | 705,442             | 17,104,247        |
| Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtmalı gelirleri | 909,684                       | -                | -                | -               | -                   | 909,684           |
| <b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>                                          | <b>6,172,014</b>              | <b>5,551,173</b> | <b>5,563,436</b> | <b>21,866</b>   | <b>705,442</b>      | <b>18,013,931</b> |
| Satışların maliyeti                                                          | (7,202,327)                   | (189,883)        | (190,303)        | (51,550)        | (123,953)           | (7,758,016)       |
| <b>Brüt kar</b>                                                              | <b>(1,030,313)</b>            | <b>5,361,290</b> | <b>5,373,133</b> | <b>(29,684)</b> | <b>581,489</b>      | <b>10,255,915</b> |
| <b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>                       | <b>-</b>                      | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>        | <b>(376,379)</b>    | <b>(376,379)</b>  |
| <b>Yatırım harcamaları</b>                                                   | <b>386,706</b>                | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>        | <b>-</b>            | <b>386,706</b>    |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 -<br>30 Eylül 2020 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2020 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2019 |
|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Hasılat</b>                                 |                           |                             |                           |                             |
| Bölüm gelirleri                                | 16,181,719                | 5,502,245                   | 18,013,931                | 5,433,649                   |
| Dağıtılamayan gelirler                         | 499,106                   | 452,165                     | 1,606,591                 | 333,627                     |
| <b>Toplam hasılat</b>                          | <b>16,680,825</b>         | <b>5,954,410</b>            | <b>19,620,522</b>         | <b>5,767,276</b>            |
| <b>Satışların maliyeti</b>                     |                           |                             |                           |                             |
| Bölgümlere ait satışların maliyeti             | 7,398,837                 | 2,234,400                   | 7,758,016                 | 2,395,119                   |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>              | <b>7,398,837</b>          | <b>2,234,400</b>            | <b>7,758,016</b>          | <b>2,395,119</b>            |
|                                                |                           |                             |                           |                             |
|                                                |                           | <b>30 Eylül 2020</b>        | <b>31 Aralık 2019</b>     |                             |
| <b>Varlıklar</b>                               |                           |                             |                           |                             |
| Bölüm varlıkları                               |                           | 565,562,196                 | 562,697,500               |                             |
| Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar     |                           | 234,449,519                 | 12,502,686                |                             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                        |                           | <b>800,011,715</b>          | <b>575,200,186</b>        |                             |
| <b>Yükümlölükler</b>                           |                           |                             |                           |                             |
| Bölüm yükümlölükleri                           |                           | 355,295,960                 | 261,285,242               |                             |
| Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler |                           | 4,105,220                   | 3,808,276                 |                             |
| <b>Toplam yükümlölükler</b>                    |                           | <b>359,401,180</b>          | <b>265,093,518</b>        |                             |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                                                                                   | 30 Eylül 2020      | 31 Aralık 2019   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Kasa                                                                              | 2,583              | -                |
| Bankadaki nakit (*)                                                               | 561,017            | 5,908,492        |
| Bankalar-Vadesiz                                                                  | 561,017            | 176,109          |
| Bankalar-Vadeli                                                                   | -                  | 5,732,383        |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar                                                 | 230,546,718        | -                |
| Beklenen zarar karşılığı (**)                                                     | (1,189,845)        | (32,438)         |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>229,920,473</b> | <b>5,876,054</b> |
| <br>                                                                              |                    |                  |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları                                     | (632)              | (1,193)          |
| Beklenen zarar karşılığı                                                          | 1,189,845          | 32,438           |
| <b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>     | <b>231,109,687</b> | <b>5,907,299</b> |

(\*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

(\*\*) Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 1,189,845 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıta altına almıştır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ters repo işlemlerinden alacaklarındetayı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır)

| 30 Eylül 2020    | Orjinal Döviz | Tutar (TL)         | Faiz oranı (%) | Vade        |
|------------------|---------------|--------------------|----------------|-------------|
| <b>Ters repo</b> |               |                    |                |             |
| Avro             | 25,256,813    | 230,546,718        | 0.10%          | 1 Ekim 2020 |
| <b>Toplam</b>    |               | <b>230,546,718</b> |                |             |

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vadeli banka bakiyesi bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalar vadeli detayı aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2019 | Tutar (TL)       | Faiz oranı (%) | Vade        |
|----------------|------------------|----------------|-------------|
| TL             | 5,732,383        | 7.60%          | 2 Ocak 2020 |
| <b>Toplam</b>  | <b>5,732,383</b> |                |             |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

|                                       | <b>Sahiplik<br/>oranı (%)</b> | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi(**) | 50%                           | 698,734              | 1,513,264             |

Adana Ticaret Odası'na 69178 Ticaret Sicil numarası ile kayıtlı olan ve %50 - %50 ortaklık oranında Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte kurulan Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirket tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

Dönüşüm sonrası ise Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde "Anavarza Otelcilik A.Ş."ye devir olmuş ve devir işlemi Adana Ticaret Odası'nın 20 Aralık 2019 tarih ve 9647 no'lu Birleşme Belgesi ile tamamlanmıştır.

(\*) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL'den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut ödenmiş 2,000,000 TL'lik sermayesi nakit olarak 3,500,000 TL'ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,750,000 TL bedeli nakden ödemiştir. Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi'nin tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olması ile birlikte 20 Aralık 2019 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut 3,500,000 TL'lik ödenmiş sermayesi 4,500,000 TL'ye yükselmiştir. Şirket'in, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam payı ise 2,250,000 TL'ye ulaşmıştır.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 1,629,060 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 814,530 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

|                     | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2019</b> |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Satış gelirleri (*) | -                                 | 1,942,130                         |
| Satışların maliyeti | -                                 | -                                 |
| Net dönem zararı    | -                                 | (830,697)                         |

(\*)Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı, Yarsuvat Anomin Şirketi’ne dönüşerek, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ile birleşmiş olduğundan 2020 yılına ait bakiyesi bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

|                      | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Toplam varlıklar     | 7,966,396            | 10,238,850            |
| Toplam yükümlülükler | (6,568,928)          | (7,212,322)           |

|                      |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Net varlıklar</b> | <b>1,397,468</b> | <b>3,026,528</b> |
|----------------------|------------------|------------------|

|                           | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2019</b> |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Satış gelirleri           | 3,752,111                         | 12,539,554                        |
| Satışların maliyeti       | (3,683,521)                       | (8,762,248)                       |
| Net dönem karı / (zararı) | (1,629,060)                       | 77,940                            |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 30 Eylül 2020      | 31 Aralık 2019     |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u></b> |                    |                    |
| Kısa vadeli krediler                             | 18,300,000         | -                  |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları     | 59,182,258         | 17,138,738         |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>77,482,258</b>  | <b>17,138,738</b>  |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u></b> |                    |                    |
| Uzun vadeli banka kredileri                      | 277,813,702        | 244,146,504        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>277,813,702</b> | <b>244,146,504</b> |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>              | <b>355,295,960</b> | <b>261,285,242</b> |

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2020**

| Para birimi | Faiz oranı (%)      | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL)  | Uzun vadeli (TL)   |
|-------------|---------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Avro        | 6 Aylık Euribor + 5 | 32,865,122            | 50,808,497        | 249,187,622        |
| ABD Doları  | 6 Aylık Libor + 5.5 | 4,738,709             | 8,373,761         | 28,626,080         |
| TL          | 14.50               | 12,300,000            | 12,300,000        | -                  |
| TL          | 14.00               | 6,000,000             | 6,000,000         | -                  |
|             |                     |                       | <b>77,482,258</b> | <b>277,813,702</b> |

**31 Aralık 2019**

| Para birimi | Faiz oranı (%)       | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL)  | Uzun vadeli (TL)   |
|-------------|----------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Avro        | 6 Aylık Euribor + %5 | 34,003,176            | 9,995,635         | 216,145,886        |
| ABD Doları  | 6 Aylık Libor + %5.5 | 5,916,252             | 7,143,103         | 28,000,618         |
|             |                      |                       | <b>17,138,738</b> | <b>244,146,504</b> |

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 2019 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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**

|                                                | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar (*)                           | 586,572              | 554,811               |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22) | 8,252                | 46,684                |
| Şüpheli ticari alacaklar                       | 2,434,767            | 2,394,123             |
|                                                | <b>3,029,591</b>     | <b>2,995,618</b>      |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı             | (2,434,767)          | (2,394,123)           |
| Beklenen zarar karşılığı (**)                  | (40,266)             | (106,347)             |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>554,558</b>       | <b>495,148</b>        |

(\*) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(\*\*) Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda 40,266 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır.

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                           | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2019</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Dönem başı                                | 2,394,123                         | 2,332,206                         |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 16) | 410,583                           | 538,266                           |
| Konusu kalmayan karşılık                  | (12,411)                          | (59,738)                          |
| Dönem içinde yapılan tahsilat             | (357,527)                         | (371,223)                         |
| <b>Dönem sonu</b>                         | <b>2,434,767</b>                  | <b>2,439,511</b>                  |

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

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

|                                            | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Diğer ticari borçlar                       | 1,259,957            | 1,791,598             |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22) | 1,456,391            | 482,024               |
| <b>Toplam</b>                              | <b>2,716,348</b>     | <b>2,273,622</b>      |

**Uzun vadeli ticari borçlar**

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                         | 30 Eylül 2020      | 31 Aralık 2019     |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 565,562,196        | 562,697,500        |
| <b>Toplam</b>                           | <b>565,562,196</b> | <b>562,697,500</b> |

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

| 30 Eylül 2020     | 1 Ocak 2020        | Girişler         | Çıkışlar       | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi<br>artış/(azalış) | 30 Eylül 2020      |
|-------------------|--------------------|------------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| Tahir Han         | 36,960,000         | -                | -              | -                                                 | 36,960,000         |
| Fındıklı Bina 1   | 144,540,000        | -                | -              | -                                                 | 144,540,000        |
| Fındıklı Bina 2   | 144,240,000        | -                | -              | -                                                 | 144,240,000        |
| Pendorya AVM      | 155,555,000        | 3,036,722        | -              | -                                                 | 158,591,722        |
| Divan Adana Oteli | 81,402,500         | -                | 172,026        | -                                                 | 81,230,474         |
|                   |                    |                  |                | -                                                 |                    |
|                   | <b>562,697,500</b> | <b>3,036,722</b> | <b>172,026</b> | <b>-</b>                                          | <b>565,562,196</b> |

| 31 Aralık 2019    | 1 Ocak 2019        | Girişler         | Çıkışlar         | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi<br>artış/(azalış) | 31 Aralık 2019     |
|-------------------|--------------------|------------------|------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| Tahir Han         | 28,130,500         | -                | -                | 8,829,500                                         | 36,960,000         |
| Fındıklı Bina 1   | 120,745,000        | -                | -                | 23,795,000                                        | 144,540,000        |
| Fındıklı Bina 2   | 118,930,000        | -                | -                | 25,310,000                                        | 144,240,000        |
| Pendorya AVM      | 154,155,000        | 1,656,984        | -                | (256,984)                                         | 155,555,000        |
| Divan Adana Oteli | 65,507,500         | -                | 2,120,529        | 18,015,529                                        | 81,402,500         |
|                   |                    |                  |                  |                                                   |                    |
|                   | <b>487,468,000</b> | <b>1,656,984</b> | <b>2,120,529</b> | <b>75,693,045</b>                                 | <b>562,697,500</b> |

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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, Kemankuş Mahallesi, Kemankuş Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 606.62 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı, yerinde yapılan ölçümlere göre 3,198 m<sup>2</sup> 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 2019 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 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 50,210,000.-TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin pazar değeri için ise 36,960,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 23,496 TL (30 Eylül 2019 : 21,866 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2020 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve 89.39 m<sup>2</sup> alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 7,102.63 m<sup>2</sup>'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 2019 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 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 144,540,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 6,396,092 TL (30 Eylül 2019: 4,119,343 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 37,510,038 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve 89.39 m<sup>2</sup> alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 10,724 m<sup>2</sup>'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 2019 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 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 144,240,000.-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 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 6,407,966 TL (30 Eylül 2019: 5,563,436 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 55,197,403 TL'dir.

##### ***Pendorya AVM***

Pendorya AVM; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, G22-B-11-D-2-C pafta, 11425 ada, 8 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 23,183.42 m<sup>2</sup>'dir. Pendorya AVM'nin kiralanabilir alanı 30,573 m<sup>2</sup>'dir. 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 2019 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 155,555,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

Gelir Yaklaşımı yöntemi, gösterge niteliğindeki değer, 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 akışlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı öngörülmüştür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akışları; 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 (%12,5) + Risk Primi (%4,5)) olarak kabul edilmiştir. Aylık kira gelirinin yıllık artışının %10 oranında olacağı öngörülmüştür. Doluluk oranı; 2020 yılı için %79, 2021 yılı için %85, 2022-2026 yılları için %90, sonraki yıllar için %92 olarak kabul edilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %77'si kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 3,224,574 TL (30 Eylül 2019: 6,172,014 TL) kira ve gider yansıtma geliri elde etmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 196,680,029 TL'dir.

##### **Divan Adana Otel**

Divan Adana Otel; Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel yüzölçümü 3,608 m<sup>2</sup>, üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı ise 26,215 m<sup>2</sup>'dir. Mülkiyet durumu; TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50) ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%50) şeklindedir. Divan Adana Otel'in işletmesi; ortaklar tarafından hisseleri oranında kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 2019 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 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 Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için toplam 162,805,000.-TL; TSKB GYO A.Ş.’nin %50 hissesinin pazar değeri için ise 81,402,500.-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 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 129,591 TL (30 Eylül 2019: 705,442 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Divan Adana Otel üzerindeki sigorta tutarı 204,213,184 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

|                                           | 30 Eylül 2020     | 31 Aralık 2019    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları     | 22,606,428        | 23,118,363        |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 39,013,024        | 49,783,046        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları     | 9,497,914         | 3,479,568         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>71,117,366</b> | <b>76,380,977</b> |

##### **Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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)**

|                                                                | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2019</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1 Ocak bakiyesi                                                | 236,957,500                       | 219,662,500                        |
| Girişler                                                       | 3,036,722                         | 1,656,984                          |
| Çıkışlar                                                       | (172,026)                         | (2,120,529)                        |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasabeleştirilen</b> |                                   |                                    |
| Gerçeğe uygun değerdeki değişim                                | -                                 | 17,758,545                         |
| Transfer                                                       |                                   |                                    |
| <b>Toplam (*)</b>                                              | <b>239,822,196</b>                | <b>236,957,500</b>                 |

(\*) 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 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık döneme ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                   | <b>1 Ocak 2020</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30 Eylül 2020</b> |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                    |                 |                 |                      |
| Demirbaşlar                       | 695,114            | 16,749          | -               | 711,863              |
| Taşıtlar                          | 53,423             | -               | -               | 53,423               |
|                                   | <b>748,537</b>     | <b>16,749</b>   | -               | <b>765,286</b>       |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                    |                 |                 |                      |
| Demirbaşlar                       | 407,131            | 62,802          | -               | 469,933              |
| Taşıtlar                          | 45,409             | 8,013           | -               | 53,422               |
|                                   | <b>452,540</b>     | <b>70,815</b>   | -               | <b>523,355</b>       |
|                                   | <b>295,997</b>     |                 |                 | <b>241,931</b>       |

|                                   | <b>1 Ocak 2019</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30 Eylül 2019</b> |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>             |                    |                 |                 |                      |
| Demirbaşlar                       | 615,791            | 79,322          | -               | 695,113              |
| Taşıtlar                          | 53,423             | -               | -               | 53,423               |
|                                   | <b>669,214</b>     | <b>79,322</b>   | -               | <b>748,536</b>       |
| <b><u>Birikmiş amortisman</u></b> |                    |                 |                 |                      |
| Demirbaşlar                       | 315,956            | 69,273          | -               | 385,229              |
| Taşıtlar                          | 34,725             | 8,013           | -               | 42,738               |
|                                   | <b>350,681</b>     | <b>77,286</b>   | -               | <b>427,967</b>       |
|                                   | <b>318,533</b>     |                 |                 | <b>320,569</b>       |

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                            | 1 Ocak 2020    | Girişler      | Çıkışlar | 30 Eylül 2020  |
|----------------------------|----------------|---------------|----------|----------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>      |                |               |          |                |
| Yazılımlar                 | 114,620        | 17,800        | -        | 132,420        |
|                            | <b>114,620</b> | <b>17,800</b> | -        | <b>17,800</b>  |
| <b><u>İtfa payları</u></b> |                |               |          |                |
| Yazılımlar                 | 96,277         | 5,996         | -        | 102,273        |
|                            | <b>96,277</b>  | <b>5,996</b>  | -        | <b>102,273</b> |
|                            | <b>18,343</b>  |               |          | <b>30,147</b>  |

  

|                            | 1 Ocak 2019    | Girişler     | Çıkışlar | 30 Eylül 2019  |
|----------------------------|----------------|--------------|----------|----------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>      |                |              |          |                |
| Yazılımlar                 | 114,620        | -            | -        | 114,620        |
|                            | <b>114,620</b> | -            | -        | <b>114,620</b> |
| <b><u>İtfa payları</u></b> |                |              |          |                |
| Yazılımlar                 | 86,745         | 7,235        | -        | 93,980         |
|                            | <b>86,745</b>  | <b>7,235</b> | -        | <b>93,980</b>  |
|                            | <b>27,875</b>  |              |          | <b>20,640</b>  |

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 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'ı 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 ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahi 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 tabii olduğu Plan'ın, Danıştay'ın bozma kararı sonucunda halen yürürlükte olup olmadığı, 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 43 adet dava, 89 adet lehe ve 4 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 20,792 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 20,792 TL).

##### *Alınan teminatlar*

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

|                    | 30 Eylül 2020    | 31 Aralık 2019   |
|--------------------|------------------|------------------|
| Teminat mektupları | 2,352,149        | 3,813,765        |
| Teminat senetleri  | 803,508          | 610,285          |
| Teminat çekleri    | 35,740           | 44,190           |
| İpotek Belgesi     | 245,000          | 245,000          |
| <b>Toplam</b>      | <b>3,436,397</b> | <b>4,713,240</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                     | 30 Eylül 2020      | 31 Aralık 2019     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen ipotekler                                                                                                   | 664,806,000        | 488,139,000        |
| Teminat mektupları                                                                                                  | 3,000,000          | 3,000,000          |
| <b>Toplam</b>                                                                                                       | <b>667,806,000</b> | <b>491,139,000</b> |
|                                                                                                                     | 30 Eylül 2020      | 31 Aralık 2019     |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler                                                                 | 667,806,000        | 491,139,000        |
| 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                                               | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                       | <b>667,806,000</b> | <b>491,139,000</b> |

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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,000,000 TL ve 3,000,000 TL olup, 30 Eylül 2020 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 2019 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020  | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b><i>Kısa vadeli</i></b>       |                |                |
| Personel prim karşılığı         | 120,000        | 160,000        |
| Kullanılmamış izinler karşılığı | 138,299        | 91,794         |
|                                 | <b>258,299</b> | <b>251,794</b> |
| <b><i>Uzun vadeli</i></b>       |                |                |
| Kıdem tazminatı karşılığı       | 372,637        | 288,170        |
|                                 | <b>372,637</b> | <b>288,170</b> |
| <b>Toplam</b>                   | <b>630,936</b> | <b>539,964</b> |

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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 6,730.15 TL ve 6,379.86 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Maaş artış oranı                                  | 13.00%        | 18.00%         |
| İskonto oranı                                     | 11.70%        | 11.70%         |
| Net iskonto oranı                                 | 4.20%         | 4.20%          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | 100.00%       | 100.00%        |

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

|                            | 30 Eylül 2020  | 30 Eylül 2019  |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı bakiyesi        | 288,170        | 167,712        |
| Hizmet maliyeti            | 69,750         | 17,709         |
| Faiz maliyeti              | 14,717         | 38,742         |
| Dönem içi ödemeler         | -              | (63,220)       |
| <b>Dönem sonu bakiyesi</b> | <b>372,637</b> | <b>160,943</b> |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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***

|                              | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                 | 1,754,355            | 2,615,989             |
| Gelecek aylara ait giderler  | 223,799              | 609,478               |
| Gelir tahakkukları           | 396,079              | 497,012               |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 318,607              | 253,569               |
| Verilen sipariş avansları    | 43,126               | 51,513                |
| Verilen iş avansları         | 9,102                | 7,037                 |
| Diğer                        | 120,638              | 131,312               |
| <b>Toplam</b>                | <b>2,865,706</b>     | <b>4,165,910</b>      |

***Diğer duran varlıklar***

|                                | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 137,970              | 137,970               |
| <b>Toplam</b>                  | <b>137,970</b>       | <b>137,970</b>        |

***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

|                                                   | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar                          | 148,754              | 132,480               |
| Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler) | 78,969               | 144,026               |
| Alınan avanslar                                   | 192,050              | 350,612               |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>419,773</b>       | <b>627,118</b>        |

***Diğer uzun vadeli yükümlülükler***

|                               | <b>30 Eylül 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 317,371              | 346,780               |
| <b>Toplam</b>                 | <b>317,371</b>       | <b>346,780</b>        |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**ÖZKAYNAKLAR****14.1 Ödenmiş sermaye**

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                                  | Grubu | 30 Eylül 2020 |                    | 31 Aralık 2019 |                    |
|--------------------------------------------------|-------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                                  |       | Pay Oranı %   | Pay Tutarı         | Pay Oranı %    | Pay Tutarı         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.              | A     | 6.67          | 33,333,333         | 6.67           | 20,000,000         |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.              | B     | 2.73          | 13,637,037         | 2.73           | 8,182,222          |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.              | C     | 79.74         | 398,701,148        | 79.28          | 237,836,583        |
| Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar | C     | 10.87         | 54,328,482         | 11.33          | 33,981,195         |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                           |       | <b>100</b>    | <b>500,000,000</b> | <b>100</b>     | <b>300,000,000</b> |

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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 500,000,000 (31 Aralık 2019: 1 TL, 300,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir. Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihli kararı doğrultusunda 300,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %66.66 oranında bedelli sermaye artırımına kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 3 - 4 Eylül 2020 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 9 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 500,000,000 TL'ye çıkarılmıştır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 500,000,000 (31 Aralık 2019: 1 TL, 300,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

**14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 ulaşmaya 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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’in halka arzları sonucu nominal değerli hisse senetlerinin sırasıyla 1-2 Nisan 2010 ile 3-4 Eylül 2020 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına sırasıyla 1.05 TL ve 2.21 TL fiyat ile halka arzları gerçekleştirilmiş olup, 2,770,486 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.

103,903 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 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2020 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2020 | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2019 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Pendorya AVM kira gelirleri                             | 2,679,150                 | 1,048,763                   | 5,262,330                 | 1,266,398                   |
| Fındıklı Bina 1 kira gelirleri                          | 6,396,092                 | 2,132,031                   | 5,551,173                 | 1,850,391                   |
| Fındıklı Bina 2 kira gelirleri                          | 6,407,966                 | 2,135,988                   | 5,563,436                 | 1,854,479                   |
| Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri             | 545,424                   | 177,092                     | 909,684                   | 248,176                     |
| Divan Adana Oteli Kira Gelirleri                        | 129,591                   | -                           | 705,442                   | 206,840                     |
| Tahir Han kira gelirleri                                | 23,496                    | 8,371                       | 21,866                    | 7,365                       |
| <b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>                     | <b>16,181,719</b>         | <b>5,502,245</b>            | <b>18,013,931</b>         | <b>5,433,649</b>            |
| Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri | 442,727                   | 395,786                     | 1,606,591                 | 333,627                     |
| Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler            | 56,379                    | 56,379                      | -                         | -                           |
| <b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>              | <b>499,106</b>            | <b>452,165</b>              | <b>1,606,590</b>          | <b>333,627</b>              |
| <b>Toplam hasılat</b>                                   | <b>16,680,825</b>         | <b>5,954,410</b>            | <b>19,620,522</b>         | <b>5,767,276</b>            |

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam hasılatın 12,804,058 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir (30 Eylül 2019: 11,139,856 TL).

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                           | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2019</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2019</b> |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Güvenlik giderleri        | 1,342,684                         | 527,123                             | 1,475,102                         | 462,064                             |
| Yönetim hizmet giderleri  | 1,176,212                         | 456,598                             | 1,112,395                         | 382,515                             |
| Vergi ve harç giderleri   | 828,062                           | 33,144                              | 645,277                           | -                                   |
| Temizlik giderleri        | 801,151                           | 296,988                             | 993,990                           | 409,435                             |
| Elektrik giderleri        | 745,278                           | 217,476                             | 979,831                           | 301,700                             |
| Bakım ve onarım giderleri | 577,630                           | 79,934                              | 427,820                           | 104,191                             |
| Sigorta giderleri         | 495,069                           | 165,744                             | 489,877                           | 168,839                             |
| İşletme hizmet giderleri  | 463,100                           | 154,366                             | 434,126                           | 138,000                             |
| Yemek giderleri           | 267,116                           | 109,419                             | 265,767                           | 98,046                              |
| Danışmanlık giderleri     | 143,403                           | 51,026                              | 224,461                           | 88,239                              |
| Doğalgaz gideri           | 141,525                           | -                                   | 94,591                            | -                                   |
| Su giderleri              | 110,531                           | 46,746                              | 161,938                           | 57,717                              |
| Malzeme gideri            | 73,458                            | 11,561                              | 130,611                           | 49,423                              |
| Ulaşım giderleri          | 875                               | -                                   | 59,000                            | 501                                 |
| Diğer giderler            | 232,743                           | 84,275                              | 263,230                           | 134,449                             |
| <b>Toplam</b>             | <b>7,398,837</b>                  | <b>2,234,400</b>                    | <b>7,758,016</b>                  | <b>2,395,119</b>                    |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2020 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2020 | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2019 |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Personel giderleri                | 2,448,522                 | 699,368                     | 2,186,282                 | 638,008                     |
| Karşılık giderleri                | 1,567,990                 | 1,113,183                   | 538,266                   | (19,404)                    |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 76,811                    | 24,848                      | 84,522                    | 26,110                      |
| Ulaşım ve seyahat giderleri       | 76,493                    | 26,203                      | 87,881                    | 32,049                      |
| BIST kotta kalma ücreti           | 84,700                    | 70,314                      | 50,434                    | 17,417                      |
| Müşavirlik giderleri              | 93,292                    | 54,701                      | 52,684                    | 21,932                      |
| Danışmanlık giderleri             | 72,732                    | 62,828                      | 34,537                    | 3,795                       |
| Genel kurul giderleri             | 18,639                    | -                           | 28,499                    | -                           |
| Diğer giderler                    | 156,493                   | 96,791                      | 141,961                   | 82,107                      |
| <b>Toplam</b>                     | <b>4,595,672</b>          | <b>2,148,236</b>            | <b>3,205,066</b>          | <b>802,014</b>              |

**Personel giderleri**

|                                   | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2020 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2020 | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2019 |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Maaşlar ve ücretler               | 1,527,828                 | 440,719                     | 1,403,031                 | 405,751                     |
| Yönetim Kurulu ücret ve giderleri | 388,500                   | 134,400                     | 339,150                   | 119,700                     |
| SSK işveren payı                  | 235,916                   | 79,454                      | 210,805                   | 70,955                      |
| Prim karşılığı                    | 120,000                   | 40,000                      | 120,000                   | 40,000                      |
| İzin karşılığı gideri             | 46,505                    | (36,652)                    | 21,262                    | (28,186)                    |
| Kıdem tazminatı karşılığı gideri  | 84,467                    | 28,156                      | 56,451                    | 18,817                      |
| Diğer                             | 45,306                    | 13,291                      | 35,583                    | 10,971                      |
| <b>Toplam</b>                     | <b>2,448,522</b>          | <b>699,368</b>              | <b>2,186,282</b>          | <b>638,008</b>              |

**17. PAZARLAMA GİDERLERİ**

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2020 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2020 | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2019 |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Reklam giderleri | 278,348                   | 48,263                      | 542,035                   | 232,250                     |
| <b>Toplam</b>    | <b>278,348</b>            | <b>48,263</b>               | <b>542,035</b>            | <b>232,250</b>              |



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2019</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2019</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Diğer gelirler                            | 710,478                           | 194,339                             | 714,180                           | 83,177                              |
| <b>Toplam</b>                             | <b>710,478</b>                    | <b>194,339</b>                      | <b>714,180</b>                    | <b>83,177</b>                       |

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 370,352 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 340,125 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır. (30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 430,961 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 283,219 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır.).

| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2019</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2019</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Komisyon giderleri                        | 77,770                            | 57,247                              | 104,534                           | 18,797                              |
| Diğer                                     | 9,880                             | 5,208                               | 50,108                            | 49,077                              |
| <b>Toplam</b>                             | <b>87,650</b>                     | <b>62,455</b>                       | <b>154,642</b>                    | <b>67,874</b>                       |

**19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Finansman gelirleri</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2019</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2019</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Diğer                      | 10,350                            | 4,541                               | 27,579                            | 7,153                               |
| <b>Toplam</b>              | <b>10,350</b>                     | <b>4,541</b>                        | <b>27,579</b>                     | <b>7,153</b>                        |

| <b>Finansman giderleri</b>                     | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2019</b> | <b>1 Temmuz –<br/>30 Eylül 2019</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Kur farkı gideri, net                          | 60,084,687                        | 20,456,037                          | 7,850,761                         | (12,730,530)                        |
| Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri | 13,908,548                        | 5,604,988                           | 10,803,911                        | 3,486,643                           |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>73,993,235</b>                 | <b>26,061,025</b>                   | <b>18,654,672</b>                 | <b>(9,243,887)</b>                  |

**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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararının) / kazancın, 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2020 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2020 | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül 2019 |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Net dönem karı / (zararı)      | (69,766,619)              | (24,615,769)                | (10,328,529)              | 11,375,072                  |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 316,117,216               | 358,695,652                 | 300,000,000               | 300,000,000                 |
| Pay başına kazanç / (zarar)    | (0.2207)                  | (0.0686)                    | (0.0344)                  | 0.0379                      |

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

|                                                                  | 30 Eylül 2020     | 31 Aralık 2019    |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bankalar – vadesiz</b>                                        |                   |                   |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                            | 1,589             | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>1,589</b>      | <b>-</b>          |
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>                     |                   |                   |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                                          | 230               | 44,706            |
| Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş.                                  | -                 | 1,683             |
| Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.                                     | -                 | 295               |
| TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | 8,022             | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>8,252</b>      | <b>46,684</b>     |
| <b>Peşin ödenen giderler</b>                                     |                   |                   |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ                                   | 121,094           | 520,427           |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>121,094</b>    | <b>520,427</b>    |
| <b>Banka kredileri</b>                                           |                   |                   |
| Türkiye İş Bankası AŞ                                            | 36,999,841        | 35,143,721        |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>36,999,841</b> | <b>35,143,721</b> |
| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>                         |                   |                   |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi                              | 63,666            | 468,536           |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.                              | 1,392,700         | 13,488            |
| Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.                                     | 25                | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>1,436,391</b>  | <b>482,024</b>    |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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**

|                                                                  | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2020</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2019</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><i>Kira gelirleri</i></b>                                     |                                   |                                   |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.                              | 11,528,256                        | 10,008,904                        |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                  | 348,775                           | 302,808                           |
| TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı | 15,971                            | 13,865                            |
| TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.                         | 14,780                            | 12,832                            |
| Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.                           | 894,026                           | 776,200                           |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                                          | 29,372                            | 25,245                            |
| Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.                                     | 2,250                             | -                                 |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>12,833,430</b>                 | <b>11,139,854</b>                 |
| <b><i>Faiz giderleri</i></b>                                     |                                   |                                   |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                                          | 2,181,799                         | 2,279,937                         |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>2,181,799</b>                  | <b>2,279,937</b>                  |
| <b><i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i></b>               |                                   |                                   |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.                              | 27,974                            | 48,238                            |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                                          | -                                 | 245                               |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>27,964</b>                     | <b>48,483</b>                     |
| <b><i>Diğer giderler</i></b>                                     |                                   |                                   |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.                                          | 20                                | -                                 |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>20</b>                         | <b>-</b>                          |

**Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1,403,485 TL'dir (30 Eylül 2019: 1,211,005 TL).

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 30 Eylül 2020 |                                                                                                                                               | Alacaklar        |             |                |             |                      |                     |               |       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|----------------------|---------------------|---------------|-------|
|               |                                                                                                                                               | Ticari alacaklar |             |                |             | Diğer alacaklar      |                     |               |       |
|               |                                                                                                                                               | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar | Türev araçlar | Diğer |
|               | Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)                                                                  | 8,252            | 546,306     | -              | -           | 229,920,473          | -                   | -             | -     |
|               | - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                   | -                | 546,306     | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| A.            | Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri                                                             | 8,252            | 546,306     | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| B.            | Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -              | -           | 229,920,473          | -                   | -             | -     |
| 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)                                                                                                          |                  | 2,434,767   |                | -           |                      |                     |               |       |
|               | - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                         | -                | (2,434,767) | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
|               | - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | -                | -           | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
|               | - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                        | -                | -           | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
|               | - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                         | -                | -           | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
|               | - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | -                | -           | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| E.            | Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 alacaklar | İlişkili       | Diğer       |                      |                     |               |       |
| 31 Aralık 2019 |                                                                                                                                               | İlişkili taraf   | Diğer taraf     | İlişkili taraf | Diğer taraf |                      |                     |               |       |
|                | <b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                           | <b>46,684</b>    | <b>448,464</b>  | -              | -           | <b>5,876,054</b>     | -                   | -             | -     |
|                | - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                   | -                | 448,464         | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| A.             | Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri                                                             | 46,684           | 448,464         | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
| B.             | Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -               | -              | -           | 5,876,054            | -                   | -             | -     |
| 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)                                                                                                          | -                | 2,394,123       | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
|                | - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                         | -                | (2,394,123)     | -              | -           | -                    | -                   | -             | -     |
|                | - 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020                               | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası     | 1-5 yıl arası      | 5 yıldan uzun     |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                  |                  |                   |                    |                   |
| Finansal borçlar                            | 355,295,960        | 388,892,118                      | -                | 73,248,688        | 266,480,708        | 49,162,722        |
| Ticari borçlar                              | 2,716,348          | 2,716,348                        | 2,716,348        | -                 | -                  | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>358,012,308</b> | <b>391,608,466</b>               | <b>2,716,348</b> | <b>73,248,688</b> | <b>266,480,708</b> | <b>49,162,722</b> |

| 31 Aralık 2019                              | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa      | 3-12 ay arası     | 1-5 yıl arası      | 5 yıldan uzun     |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                  |                   |                   |                    |                   |
| Finansal borçlar                            | 261,285,242        | 312,620,213                      | 12,849,244        | 12,519,782        | 213,393,356        | 73,857,831        |
| Ticari borçlar                              | 2,273,622          | 2,273,622                        | 2,273,622         | -                 | -                  | -                 |
| <b>Toplam</b>                               | <b>263,558,864</b> | <b>314,893,835</b>               | <b>15,122,866</b> | <b>12,519,782</b> | <b>213,393,356</b> | <b>73,857,831</b> |

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, dokuz aylık asgari kira tutarları, Dipnot 8’de açıklanmıştır.

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

|                | ABD Doları | Avro   |
|----------------|------------|--------|
| 30 Eylül 2020  | 7.8080     | 9.1281 |
| 31 Aralık 2019 | 5.9402     | 6.6506 |

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

| 30 Eylül 2020                                               | TL karşılığı<br>(Geçerli para birimi) | ABD Doları         | Avro               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | 230,694,504                           |                    | 25,273,004         |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                     | <b>230,694,504</b>                    |                    | <b>25,273,004</b>  |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler                          | 59,182,258                            | 1,072,459          | 5,566,164          |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler                          | 277,813,702                           | 3,666,250          | 27,298,958         |
| Diğer yükümlülükler                                         | 210,231                               | 66                 | 22,975             |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                 | <b>337,206,191</b>                    | <b>4,738,775</b>   | <b>32,888,097</b>  |
| <b>Net yabancı para yükümlülük</b>                          | <b>(106,511,687)</b>                  | <b>(4,738,775)</b> | <b>(7,615,093)</b> |

| 31 Aralık 2019                                              | TL karşılığı<br>(Geçerli para birimi) | ABD Doları         | Avro                |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Parasal finansal varlıklar<br>(Kasa, banka hesapları dahil) | 176,108                               | -                  | 26,480              |
| <b>Toplam finansal varlıklar</b>                            | <b>176,108</b>                        | <b>-</b>           | <b>26,480</b>       |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler                          | 17,138,738                            | 1,202,502          | 1,502,967           |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler                          | 244,146,504                           | 4,713,750          | 32,500,208          |
| Diğer finansal yükümlülükler                                | 241,306                               | 669                | 35,686              |
| <b>Toplam finansal yükümlülükler</b>                        | <b>261,526,548</b>                    | <b>5,916,921</b>   | <b>34,038,861</b>   |
| <b>Net yabancı para yükümlülük</b>                          | <b>(261,350,440)</b>                  | <b>(5,916,921)</b> | <b>(34,012,381)</b> |



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 |
| <b>30 Eylül 2020</b>                             |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü              | (3,700,036)                     | 3,700,036                        | (3,700,036)                     | 3,700,036                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)         |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>             | <b>(3,700,036)</b>              | <b>3,700,036</b>                 | <b>(3,700,036)</b>              | <b>3,700,036</b>                 |
| <b>Avro kurunun % 10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                    | (6,951,134)                     | 6,951,134                        | (6,951,134)                     | 6,951,134                        |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)               |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                   | <b>(6,951,134)</b>              | <b>6,951,134</b>                 | <b>(6,951,134)</b>              | <b>6,951,134</b>                 |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                              | <b>(10,651,170)</b>             | <b>10,651,170</b>                | <b>(10,651,170)</b>             | <b>10,651,170</b>                |
|                                                  |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                                  | Kar / (Zarar)                   |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                                  | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2019</b>                            |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>  |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü              | (3,514,769)                     | 3,514,769                        | (3,514,769)                     | 3,514,769                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)         | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>             | <b>(3,514,769)</b>              | <b>3,514,769</b>                 | <b>(3,514,769)</b>              | <b>3,514,769</b>                 |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>        |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                    | (22,620,275)                    | 22,620,275                       | (22,620,275)                    | 22,620,275                       |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)               | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>                   | <b>(22,620,275)</b>             | <b>22,620,275</b>                | <b>(22,620,275)</b>             | <b>22,620,275</b>                |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                              | <b>(26,135,044)</b>             | <b>26,135,044</b>                | <b>(26,135,044)</b>             | <b>26,135,044</b>                |

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

|                                         | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |               |                |
| Finansal varlıklar                      | 230,546,718   | 5,732,383      |
| Finansal yükümlülükler                  | 18,300,000    | -              |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |               |                |
| Finansal yükümlülükler                  | 336,995,960   | 261,285,242    |

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|                                   | 30 Eylül 2020    | 31 Aralık 2019   |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Finansal araçlar</b>           |                  |                  |
| Ters repo işlemlerinden alacaklar | Avro 0.10% -     | -                |
| Vadeli mevduat                    | - TL             | 24.80-24.90%     |
| Banka kredileri                   | Avro 4.52%       | Avro 4.75%       |
| Banka kredileri                   | ABD Doları 5.76% | ABD Doları 8.39% |
| Banka kredileri                   | TL 14%           | TL -             |
| Banka kredileri                   | TL 14.50%        | TL -             |

**Faize duyarlılık analizi tablosu**

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2020 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 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

| 30 Eylül 2020                    | Kar/zarar    |               | Özkaynaklar(*) |               |
|----------------------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
|                                  | 100 bp artış | 100 bp Azalış | 100 bp artış   | 100 bp azalış |
| Değişken faizli finansal borçlar | (963,953)    | 566,246       | (963,953)      | 566,246       |
| 30 Eylül 2019                    | Kar/zarar    |               | Özkaynaklar(*) |               |
|                                  | 100 bp artış | 100 bp Azalış | 100 bp artış   | 100 bp Azalış |
| Değişken faizli finansal borçlar | (517,419)    | 518,801       | (517,419)      | 518,801       |

(\*)Kar / zarar etkisini içermektedir

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

### **30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ 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. Şirket'in 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**

Şirket 15.10.2020 tarihinde ilişkili taraf işlemleri altında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den 11.000.000 Avro tutarında işletme kredisi kullanmıştır.

Şirket'in finansal yükümlülükleri içerisinde yer alan T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılmış olan 4 Ocak 2027 vadeli, 32,500,208 Avro anapara tutarında yatırım kredisi 16 Ekim 2020 tarihinde kapatılmıştır.

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılmış olan kredi nedeniyle Pendorya AVM üzerinde tesis edilmiş olan 60,000,000 Avro tutarındaki ipotek kaldırılmıştır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket Yönetim Kurulu, Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde bulunan Alışveriş Merkezi ve Otel çalışanlarını, ziyaretçilerini ve kiracılarını kapsayan Mart 2020 döneminde bir dizi önlem almış ve AVM içerisinde bulunan kiracıların önemli bir kısmı faaliyetlerini durdurduğu gözlemlenmiştir. Turizm sektörünü de etkisi altına alan Koronavirüs salgını sebebi ile Otelin doluluk oranları etkilenmiştir.

Mart 2020 döneminde mağazaların kapalı olduğu günler dahilinde kısmi olarak, Nisan 2020 döneminde ise tüm ay boyunca mağazaları kapalı olan kiracılarından kira bedeli alınmamasına ve söz konusu dönem içerisinde hizmet vermeye devam eden mağazalar için kira bedeli alma yetkisinin Şirket Genel Müdürlüğü'ne verilmesine Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir.

Koronavirüs salgını ile ilgili ülkemizde yaşanan gelişmeler ve kamu otoritelerinin alınan tedbirlerin etkilerinin görülmeye başlandığına ilişkin duyuruları ile Cumhurbaşkanlığı'nın 11 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla alışveriş merkezlerinin kısmi olarak açılabilmesi yönündeki açıklaması çerçevesinde; Şirket portföyünde yer alan ve kısmen kiracıların faaliyete geçmeye başladığı Pendorya AVM'de, Şirket Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koşullar çerçevesinde kiracılardan Mayıs 2020 dönemine ilişkin kira bedeli alınmamasına karar verilmiştir.

Koronavirüs salgınına ilişkin olarak kamu otoritelerinin kademeli normalleşmeye geçiş süreci kapsamındaki açıklama ve uygulamaları dâhilinde Şirket portföyünde yer alan Pendorya AVM'de, Şirket Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koşullar çerçevesinde, mağazaların yeniden açılması ve kiracıların normalleşme sürecine destek olunmasını teminen Haziran 2020 dönemine ilişkin sabit kira bedellerine %50 oranında indirim uygulanmasına karar verilmiştir.

Şirket portföyünün alışveriş merkezi, otel vb. taşınmazların dışında ağırlıklı ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşacak gelir kaybının kısıtlı düzeyde olması beklenmektedir.

Şirket bu süreçte portföyünde bulunan taşınmazlara ilişkin etki ve duyarlılık analizleri gerçekleştirmiş olup, gayrimenkullere değer artışı verilerinde bir değişikliğe sebep olmayacağı öngörülmüştür. Taşınmaz bazında hazırlanan duyarlılık analizi tabloları aşağıdaki gibidir:

| DUYARLILIK ANALİZİ    |    |                                                             |                                           |                                            |                                                                            |                                                                             |
|-----------------------|----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                       |    | 31 Aralık 2019<br>itibarıyla gerçeğe<br>uygun değer<br>(TL) | Artarsa<br>Gerçeğe<br>Uygun Değer<br>(TL) | Azalırsa<br>Gerçeğe<br>Uygun Değer<br>(TL) | Artarsa gerçeğe<br>uygun değer<br>üzerindeki<br>kar/(zarar) etkisi<br>(TL) | Azalırsa gerçeğe<br>uygun değer<br>üzerindeki<br>kar/(zarar) etkisi<br>(TL) |
| <b>PENDORYA AVM</b>   |    |                                                             |                                           |                                            |                                                                            |                                                                             |
| İskonto Oranı         | 1% | 155,555,000                                                 | 145,655,000                               | 166,340,000                                | (9,900,000)                                                                | 10,785,000                                                                  |
| Doluluk Oranı         | 5% | 155,555,000                                                 | 156,435,000                               | 154,675,000                                | 880,000                                                                    | (880,000)                                                                   |
| Kira Girdisi          | 5% | 155,555,000                                                 | 163,330,000                               | 148,485,000                                | 7,775,000                                                                  | (7,070,000)                                                                 |
| <b>DİVAN OTEL (*)</b> |    |                                                             |                                           |                                            |                                                                            |                                                                             |
| İskonto Oranı         | 1% | 79,747,500 (**)                                             | 74.460.000                                | 85.540.000                                 | (5.287.500)                                                                | 5.792.500                                                                   |
| Doluluk Oranı         | 5% | 79,747,500 (**)                                             | 80.360.000                                | 79.135.000                                 | 612.500                                                                    | (612.500)                                                                   |

(\*) Şirket'in taşınmaz üzerindeki payına göre hesaplanmıştır.

(\*\*) Taşınmaz toplam değeri içerisinde yer alan bağımsız işyeri bölümleri dikkate alınmamış olup sadece otel kısmı üzerinden hesaplama yapılmıştır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 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:

| <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>                                                       | <b>İlgili düzenleme</b>  | <b>30 Eylül 2020</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                  | III-48.1, Md. 24 / (b)   | 229,920,473           | 5,876,054             |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları | III-48.1, Md. 24 / (a)   | 565,562,196           | 562,697,500           |
| <b>C</b> İştirakler <sup>(*)</sup>                                                                                          | III-48.1, Md. 24 / (b)   | 698,734               | 1,513,264             |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                             | III-48.1, Md. 23 / (f)   | -                     | -                     |
| Diğer varlıklar                                                                                                             |                          | 3,830,312             | 5,113,368             |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                                                                   | III-48.1, Md. 3 / (k)    | <b>800,011,715</b>    | <b>575,200,186</b>    |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                                   | III-48.1, Md. 31         | 355,295,960           | 261,285,242           |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                                       | III-48.1, Md. 31         | -                     | -                     |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                                         | III-48.1, Md. 31         | -                     | -                     |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                        | III-48.1, Md. 23 / (f)   | -                     | -                     |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                                        | III-48.1, Md. 31         | 440,610,535           | 310,106,668           |
| Diğer kaynaklar                                                                                                             |                          | 4,105,220             | 3,808,276             |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                                                                   | III-48.1, Md. 3 / (k)    | <b>800,011,715</b>    | <b>575,200,186</b>    |
| <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>                                                                 | <b>İlgili düzenleme</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> |                       |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1, Md. 24 / (b)   | -                     | -                     |
| <b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz                                                                                       | III-48.1, Md. 24 / (b)   | 229,920,473           | 5,876,054             |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1, Md. 24 / (d)   | -                     | -                     |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1, Md. 24 / (d)   | -                     | -                     |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1, Md. 24 / (c)   | -                     | -                     |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1, Md. 24 / (d)   | -                     | -                     |
| <b>C2</b> İşletmeciler şirkete iştirak <sup>(*)</sup>                                                                       | III-48.1, Md. 28         | 698,734               | 1,513,264             |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                                | III-48.1, Md. 31         | 3,000,000             | 3,000,000             |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                  | III-48.1, Md. 22 / (e)   | -                     | -                     |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                        | Seri:VI No:11, Md.22/(l) | -                     | -                     |

<sup>(\*)</sup> Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Anavazra Otelcilik Anonim Şirketi SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirkete kapsamlıdır. Şirket ilişkilerindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Anavazra Otelcilik Anonim Şirketi’ne yapmış olduğu iştirak tutarı 2,250,000 TL olup toplam aktifin %10’unu aşmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 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 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 | Asgari / Azami oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|---------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1, Md. 22 / (e)      | 0%            | 0%             | Azami 10%           |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları      | III-48.1, Md. 24 / (a), (b) | 71%           | 98%            | Asgari 51%          |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                        | III-48.1, Md. 24 / (b)      | 29%           | 1%             | Azami 50%           |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1, Md. 24 / (d)      | 0%            | 0%             | Azami 49%           |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                            | III-48.1, Md. 24 / (c)      | 0%            | 0%             | Azami 20%           |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak                                                                                               | III-48.1, Md. 28            | 0%            | 0%             | Azami 10%           |
| 7 Borçlanma sınırı                                                                                                        | III-48.1, Md. 31            | 81%           | 85%            | Azami 500%          |
| 8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (*)                                                                                         | III-48.1, Md. 24 / (b)      | 29%           | 1%             | Azami 10%           |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | Seri:VI No:11, Md.22/(I)    | 0%            | 0%             | Azami 10%           |

(\*) Şirket'in 9 Eylül 2020 tarihinde tamamlanan Bedelli Sermaye Artırımından kaynaklı emisyon primi dahil 200.270.486 TL tutarındaki fon 30.09.2020 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde yer almakta olup %10 üzerinde görünen oran takip eden hesap döneminde azami oran olan %10'un altında kalacaktır.