



2022 YILI FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 30 Ocak 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatma Ebru Yücel'dir.

Güney, P. Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A. me Ernst & Young Global Limited

Fatma Ebru Yücel, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2023
İstanbul, Türkiye

GEÇMİŞ OLSUN
TÜRKİYE

Biz Beraberiz

Değerli Paydaşlarımız,

2022 yılı Faaliyet Raporumuzu hazırladığımız dönemde, Kahramanmaraş merkezli gerçekleşen ve 11 ilimizi etkileyen iki şiddetli deprem yaşadık. Deprem felaketlerinde hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yaralılarımıza acil şifalar diliyoruz.

Acımız çok taze, kederimiz sonsuz...

Hepimizi yasa boğan bu felaketlerinin ardından, biliyoruz ki bugün yaraları sarma, kalıcı ve somut çözümlerle geleceği daha güçlü inşa etme vakti!

TSKB GYO olarak ana ortağımız TSKB ve Bankanın diğer iştirakleri ile birlikte tüm imkanlarımızı seferber ederek yürütülen yardım çalışmaları kapsamında, depremden etkilenen bölgelerin acil ihtiyaçlarına yönelik aynı yardımlara ek olarak bölgeye kalıcı destek sağlamak için, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) toplu olarak 65 milyon TL bağış yaptık.

Ülkemizin gerçeği olan doğal afetlere dayanıklı bir yaşam tesis etmenin en öncelikli hedeflerimizden biri olduğuna inanıyor, yaşadığımız deprem felaketini de göz önünde bulundurarak, tüm paydaşlarımızla iş birliği içinde nitelikli ve kalıcı çözümler üretmemiz gerektiği düşünüyoruz.

Ülkemize tekrar geçmiş olsun.



İÇİNDEKİLER

SAYFA

• Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü	
• Kurumsal Profil	1
• Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler	2
• Yatırım Stratejisi	3
• TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler	4
• Dünden Bugüne TSKB GYO	5
• Yönetim Kurulu Başkan Mesajı	7
• Genel Müdür Mesajı	9
• Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	11
• TSKB GYO’nun 2022 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi	16
• TSKB GYO’nun Yatırım Portföyü	19
• Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	28
• Yönetim Kurulu	31
• Şirket Yönetimi	35
• TSKB GYO’da İnsan Kaynakları	36
• Risk Yönetimi	39
• Özet Yönetim Kurulu Raporu	41
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	44
• Sürdürülebilirlik	49
• Kâr Dağıtım Politikası	50
• 2022 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu	52
• 31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	

Kurumsal Profil

Temelleri güçlü bir şirket...

2006 yılında kurulan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), kârlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi amaç edinmiş bir gayrimenkul yatırım şirketidir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli yatırım ve kalkınma bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 72 yıllık kurumsal birikim ve deneyiminden güç almaktadır. Şirket 03/02/2006 tarihinde 577325 Ticaret Sicil Numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek “süresiz” olarak kurulmuştur.

TSKB GYO, bir sermaye piyasası kurumu olarak,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,
- gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve
- sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve SPK'nın ilgili tebliğinin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Temel değerleri tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması olan TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin proje geliştirme yoluyla büyüme, sürdürülebilirlik ve risk yönetimi üzerine kuruludur.

TSKB GYO hisse senetleri, Borsa İstanbul'da TSGYO sembolü ile işlem görmektedir. 2022 yıl sonu itibarıyla TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 1,812.3 milyon TL; toplam aktifleri ise 1,817.7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler

Misyon

Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmak

Vizyon

Sektöründe “Öncü ve Güvenilir” bir iş ortağı olmak

Hedef

TSKB GYO; yeni projeler geliştirme yoluyla büyümeyi, ulusal ve global gayrimenkul sektörünün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Yetkinlikler

Uzmanlık Her alanda yetkin kılan deneyim ve birikim

Güvenilirlik İş ortaklığında istikrara ve karşılıklılık ilkesine verilen değer

Sürdürülebilirlik Kalıcı başarı için uzun vadeli planlama ve uygulama

Geliştirmecilik Katma değer yaratarak getiriye artırma ilkesi

Büyüme Odaklılık Her zaman bir sonrakini planlama vizyonu

Yatırım Stratejisi

TSKB GYO'nun yatırım stratejisi,

- ✓ proje geliştirmek yoluyla sürdürülebilir büyüme sağlamak,
- ✓ yüksek getiri sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşan cazip ve dengeli bir yatırım portföyü oluşturmak,

ana hedefleri etrafında şekillenmektedir.

Ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yaklaşım

TSKB GYO, düzenli ve kaliteli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul projelerine odaklı bir iş modeli benimsemiştir. Bu kapsamda Şirket'in yatırım yaptığı ve yapmayı planladığı projeler arasında

- ✓ alışveriş merkezleri,
- ✓ turizm tesisleri,
- ✓ oteller,
- ✓ rezidanslar,
- ✓ ofis binaları,
- ✓ karma kullanımlı projeler,
- ✓ lojistik depolar ve sınai tesisler ön sırada yer almaktadır.

Etkin bir süreç yönetimi ve risk analizi...

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içinde gerekli tüm çalışmalarını organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan, proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Projelerin sürdürülebilirliğine büyük katkı sağlayan bu yaklaşımın bir diğeri önemli parçası iyi bir planlama yaparak etkin risk analizleri gerçekleştirmektir. Bu nedenle TSKB GYO, projenin inşasına başlamadan önce titiz bir planlama süreci yürütmekte ve ortaya çıkabilecek riskleri en aza indirecek önlemler almaktadır.

TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 650,000,000 TL

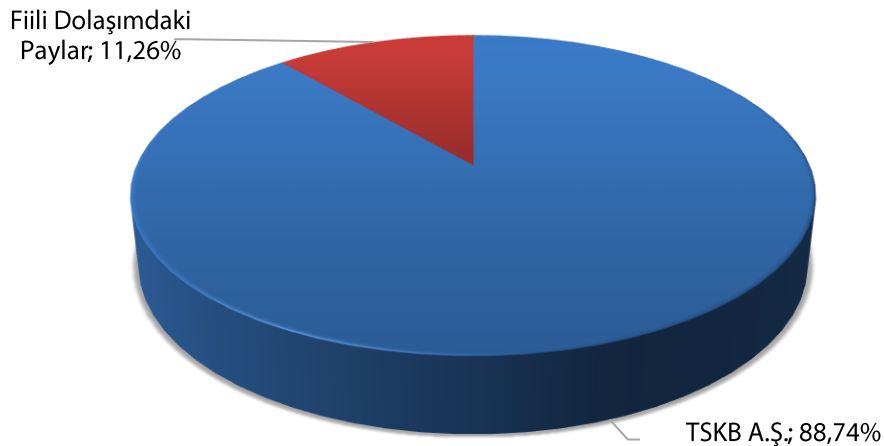
Kayıtlı Sermaye: 800,000,000 TL

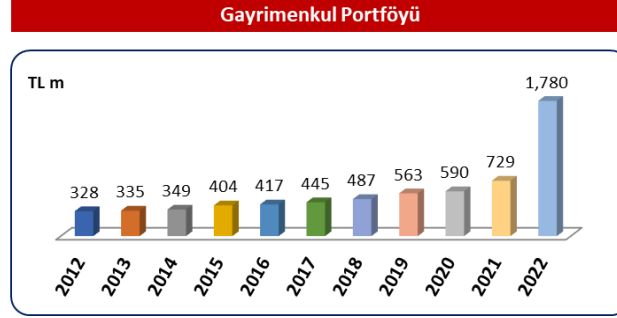
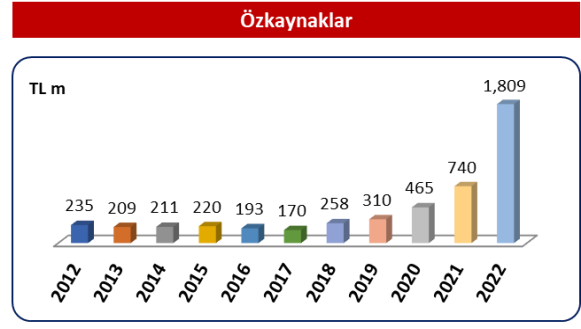
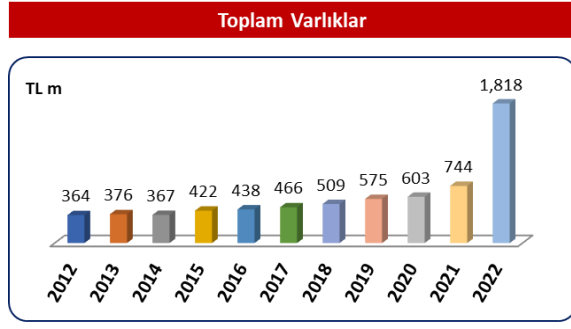
Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 650,000,000 adet paya ayrılmış olup toplam 650,000,000 TL'dir. Payların, 43,333,333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 17,728,148 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 588,938,519 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 266,500,013 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

A ve B Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nde hiçbir pay grubuna oy hakkında imtiyaz tanınmamıştır.

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 2022 yıl sonu itibarıyla 1,817.7 milyon TL'ye ulaşmış olup; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan ise yaklaşık 65,000 m²'dir.

Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	43,333,333	6.67%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	17,728,148	2.73%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	515,723,613	79.34%
Diğer ve Fiili Dolaşımdaki Paylar	C	73,214,906	11.26%
Toplam		650,000,000	100%





Dünden Bugüne TSKB GYO

2006

- TSKB GYO'nun kuruluşu (Şubat 2006)
- Tahir Han Binası'nın aynı sermaye olarak konulması (Mart 2006)

2007

- Pendorya AVM arsasının satın alınması (Temmuz 2007)
- Adana arsasının satın alınması (Kasım 2007)
- Ödenmiş sermayenin nakden 75 milyon TL'ye yükseltilmesi
- Fındıklı Ofis binalarının satın alınması (Aralık 2007)

2008

- Pendorya AVM'nin yapı ruhsatının alınması (Temmuz 2008)
- Pendorya AVM'nin temelini atılması (Kasım 2008)
- Ödenmiş sermayenin nakden 100 milyon TL'ye yükseltilmesi

2009

- Pendorya AVM'nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık 2009)

2010

- TSKB GYO'nun halka arzı (Nisan 2010)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 150 milyon TL'ye çıkarılması
- Adana otel yatırımı ve diğer proje geliştirme çalışmaları

2011

- Adana otel yatırımı (Divan Oteli) inşaat çalışmaları süreci

2012

- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması
- Adana Otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaat faaliyetleri

2013 - 2014

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatına devam edilmesi

2015

- Divan Adana Oteli'nin tamamlanarak hizmete açılması (Eylöl 2015)

2016

- Divan Adana Oteli ve Pendorya AVM faaliyetlerine devam etmiş olup tüm gayrimenkullerin performanslarını arttırmaya yönelik çalışmaların sürdürölmesi

2017

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (İş GYO). ile birleşme sürecine yönelik çalışmalar yıl içerisinde devam etmiş olup, Temmuz ayında iki şirketin Yönetim Kurullarının aldığı ortak karar doğrultusunda birleşme işleminden vazgeçilmiştir.

2018

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihinde aldığı karar doğrultusunda, 500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş sermayesinin yüzde 100 oranında artırılarak 150,000,000 TL'den 300,000,0000 TL'ye çıkarılması.

2019

- Şirket gayrimenkullerine yönelik kira verimliliğinin ve operasyonel performansın artırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

2020

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihinde aldığı karar doğrultusunda, 500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş sermayesinin yüzde 66,66 oranında artırılarak 300,000,000 TL'den 500,000,0000 TL'ye çıkarılması.

2021

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.02.2021 tarihli toplantısında, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, kayıtlı sermaye tavanı 500,000,000 TL'den 800,000,000 TL'ye çıkarılmıştır.
- Ödenmiş sermaye 500,000,000 TL'den 650,000,0000 TL'ye çıkarılmıştır.

2022

- Şirket gayrimenkullerinin toplam değeri artışı 1 milyar TL üzerinde gerçekleştirmiştir.

2023 yılında TSKB GYO; mevcut varlıklarından aldığı verimliliği arttırmaya yönelik çalışmalarına devam edecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli pay sahiplerimiz, iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarımız,

2022 faaliyet yılımıza dair sözlerime başlamadan önce, Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve 11 ilimizi yıkıcı bir şekilde etkileyen depremler nedeniyle derin bir üzüntü içinde olduğumuzu paylaşmak isterim. Yaralılarımıza şifalar; hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yakınlarına başsağlığı ve sabır diliyoruz. Deprem bölgelerindeki yaraları sarmak ve yaşamı yeniden, daha güvenli bir şekilde tesis etmek için hepimize büyük bir sorumluluk düşüyor. TSKB GYO olarak, mensubu olduğumuz TSKB ailesi ile beraber etkin işbirlikleri ve dayanışma ruhuyla daha çok çalışacak ve çözümün etkin bir paydaşı olacağız.

*

Global piyasalar üzerinde etkisi devam eden Rusya – Ukrayna savaşının getirdiği enerji krizi, yükselen emtia fiyatları ve tedarik zincirindeki dalgalanmalar dünya genelinde enflasyon artışına sebep olmuştur. Beklentiler üzerinde artan enflasyon karşısında birçok ülke para politikalarında kaçınılmaz olarak sıkılaşma sürecine girmiş ve faiz oranlarında yükselişler görülmüştür. Ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi olumsuz yönde etkilemiş, bununla beraber enerji ve hammadde fiyatları üzerinde yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Sıkılaşan finansal koşullar ve belirsizlikler karşısında küresel büyüme performansının sürdürülebilir olması zorlaşmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2021 yılındaki hızlı büyümenin ardından 2022'de bir miktar yavaşlamakla birlikte dirençli bir seyir izlemiştir. Ekonomi politikaları büyümedeki yavaşlamayı sınırlarken iç talepteki canlılık sürmüştür. Küresel gelişmelerle birlikte enflasyonda hızlı yükseliş yaşanmıştır. Yıl içerisinde fiyat politikaları ve döviz kurundaki dalgalanmalar tüm ekonomik birimlerin yatırım ve tüketim kararlarında etkili olmuştur.

2022 yılı gayrimenkul piyasaları açısından hareketli geçen bir yıl olmuştur. Covid-19 pandemisinden olumsuz etkilenen ofis ve AVM'lerin kira değerlerinde 2022 yılında pozitif yönlü artışlar meydana gelmiş, otelcilik sektöründe ise doluluk oranları ve oda satış fiyatları yükselmiştir. Enflasyonun etkisi ile gayrimenkul alternatif bir yatırım aracı olarak görülmüş, buna bağlı olarak alım-satım hareketliliği yaşanmıştır. Özellikle yılın son çeyreği ile birlikte ticari gayrimenkul fiyatlarında artış trendinin hızlandığı bir döneme girilmiştir.

Enflasyonun etkisini hissettiğimiz 2022 faaliyet dönemi içinde, TSKB GYO Yönetim Kurulu tarafından gerekli tüm önlemler alınmış, yatırımların performanslarını arttırmaya yönelik çalışmalar sürmüştür. Portföyümüzde bulunan gayrimenkullerin ekspertiz değerlerindeki artış 1 milyar TL üzerinde gerçekleşerek finansal yükümlülük bulunmayan bilançomuzu güçlendirmiştir. 2022 yılında Şirketimiz gayrimenkullerinden Pendorya AVM'nin kira gelirlerini arttırmaya yönelik çalışmalara devam edilmiş, 2022 yılı sonu itibariyle işletme ve kiralama hizmeti alınan şirkette değişikliğe gidilmiştir. Pendorya AVM'nin yan parselinde yer alan ve inşaat süreci devam eden KİPTAŞ konut projesinin tamamlanması sonrasında bu gayrimenkulümüzün bulunduğu bölgede hareketliliğin artması beklenmektedir. Yüzde 50'sine sahip olduğumuz 5 yıldızlı Divan Adana Otel'i'nin doluluk performansını ileri taşımaya yönelik çalışmalar olumlu yanıt vermiş ve otelimizin faaliyet gelirleri artmıştır.

Beyoğlu, metro hattı ve deniz ulaşımı imkanlarıyla İstanbul'un en önemli ulaşım merkezlerinden birisidir. Fındıklı Binalarının ve Tahir Han'ın merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Galataport'a olan yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve sahip olduğu boğaz manzarası taşınmazların cazibesini artırmakta ve değerini olumlu yönde etkilemektedir. Tahir Han ile ilgili ortaklığın satış yolu ile giderilmesi kararı kesinleşmiş olup süreç devam etmektedir.

Yönetim Kurulumuz 2023 yılında Şirket kaynaklarını en verimli şekilde yöneterek mevcut karlılığın artırılması için çalışmalarına özenle devam edecektir. Ana hedefimiz, temkinli ve risk yönetimine odaklı yaklaşımdan ödün vermeden, paydaşlarımızı merkeze koyarak, kaliteli hizmet anlayışımızı sürdürmek ve istikrarlı bir şekilde büyüme.

Cumhuriyetimizin 100. Yılına yaşadığımız deprem felaketleri damga vurmuş olsa da geleceği daha sağlam temeller üzerinde yükseltmek için büyük bir motivasyonla çalışmaya ve çözüm üretmeye devam edeceğiz.

Yeni dönemin ülkemiz ve tüm paydaşlarımız için umutlu, sağlıklı ve başarılı geçmesini diler, özverili çalışmalarından dolayı TSKB GYO ekibimize, Yönetim Kurulu Üyelerimize, ortaklarımıza ve tüm hissedarlarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Yönetim Kurulu Başkanı

Hakan AYGÜN

Genel Müdür Mesajı



TSKB GYO’nun değerli hissedarları, iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarım,

2022 faaliyet raporumuzu hazırlarken yaşadığımız deprem felaketleri bizleri derinden sarstı. Depremden etkilenen tüm vatandaşlarımıza ve yaralılara geçmiş olsun diyor; hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet, tüm ülkemize başsağlığı diliyoruz.

2022 değerlendirmelerime geçmeden önce, bu derin üzüntüyü bir nebze olsun hafifletmek, yaraları sarmak ve güvenli yarınlar için çözüm üretmek için büyük bir sorumluluk bilinciyle katkı sağlamaya devam edeceğimiz buradan da paylaşmak isterim.

*

Küresel piyasalarda yaşanan dalgalı seyir ekonomik belirsizlikleri artırmış ve 2022 zorlu bir yıl olarak geride kalmıştır. Rusya – Ukrayna savaşının yol açtığı krizi ve beraberinde yüksek seyreden enflasyonu baskılamak için gelişmiş ülke ekonomileri uzun yıllardır görülmeyen şekilde üst üste faiz artırım kararları almıştır. Enflasyonun neden olduğu fiyatlama sorunu hane halkının ve özel sektörün yatırım ve harcama kararlarını derinden etkilemiş ve finansal istikrara ilişkin kaygılar öne çıkmıştır.

2022 yılında artan inşaat maliyetleri ve yüksek enflasyonun etkisiyle gayrimenkuller önemli yatırım araçlarından biri haline gelmiştir. Portföyümüzde bulunan gayrimenkullerimiz de bu durumdan olumlu etkilenmiş ve 2022 yıl sonu ekspertiz değerleri toplamı 1.8 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte portföyümüzde yer alan Pendorya AVM’nin kira gelirleri, 2022 yılında bir önceki yıla göre önemli ölçüde artış göstermiştir. Halihazırda AVM’nin çevresinde devam etmekte olan konut projelerinin tamamlanması sonrasında bölgedeki insan yoğunluğunun artacağını öngörmekteyiz. Ek olarak Pendorya AVM’de işletme ve kiralama hizmetlerinin 2023 yılından itibaren Esas Gayrimenkul’den alınmasına karar verilmiş olup oluşacak sinerjinin önümüzdeki dönemlerde AVM’nin faaliyetlerinde pozitif etkisinin olması beklenmektedir.

Şirketimizin yüzde 50 payı bulunan 5 yıldızlı Divan Adana Oteli, pandemi döneminde ertelenen seyahat programlarının 2022 yılında yapılmasının da etkisiyle hareketlilik kazanan turizm sektörüne paralel olarak olumlu yönde faaliyet göstermiştir. Öyle ki, Divan markasıyla yönetilen otelimiz hedeflediğimiz doluluk oranlarını yakalamış, gelirlerini önceki döneme nazaran beklentilerimiz dahilinde artırmıştır.

Fındıklı Ofis Binaları ile Tahir Han, İstanbul'un değerli kıyı semtlerinde yer alması, bölgenin önemli turistik faaliyetlere ve iş kollarına öncülük etmesi sebebiyle portföyümüze önemli ölçüde değer katmaktadır. 2022 yılı sonunda oluşan değer artışı sonrasında yenilenen 5 yıllık kira sözleşmesi ile Fındıklı Ofis Binaları'nın gelirlerimize olumlu etkisi gelecek dönemlerde finansal tablolarımızda da görülecektir. Dava süreci devam eden Tahir Han'da sürecin tamamlanmasını takiben stratejik olarak şirket lehine en doğru kararın alınması için çalışmalarımız devam edecektir.

2022 yılını borçlarımızın minimum seviyede olduğu ve dönem karımızın 1 milyar TL seviyesinde gerçekleştiği bir yıl olarak tamamlamaktayız. Gelecek yıl için öncelikli hedeflerimiz arasında portföyümüzün gelir performansının artmasını sağlamak ve riske duyarlı bir yaklaşım ile hareket etmek yer alacaktır.

Cumhuriyetimizin 100. Yılı olan 2023'de tüm ülkemize aydınlık günler diliyor, TSKB GYO adına tüm hissedarlarımıza, Yönetim Kurulu'muza ve 2022 yılı içerisinde özverili çalışmaları için tüm ekip arkadaşlarımıza içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Nurlan Erol

Genel Müdür

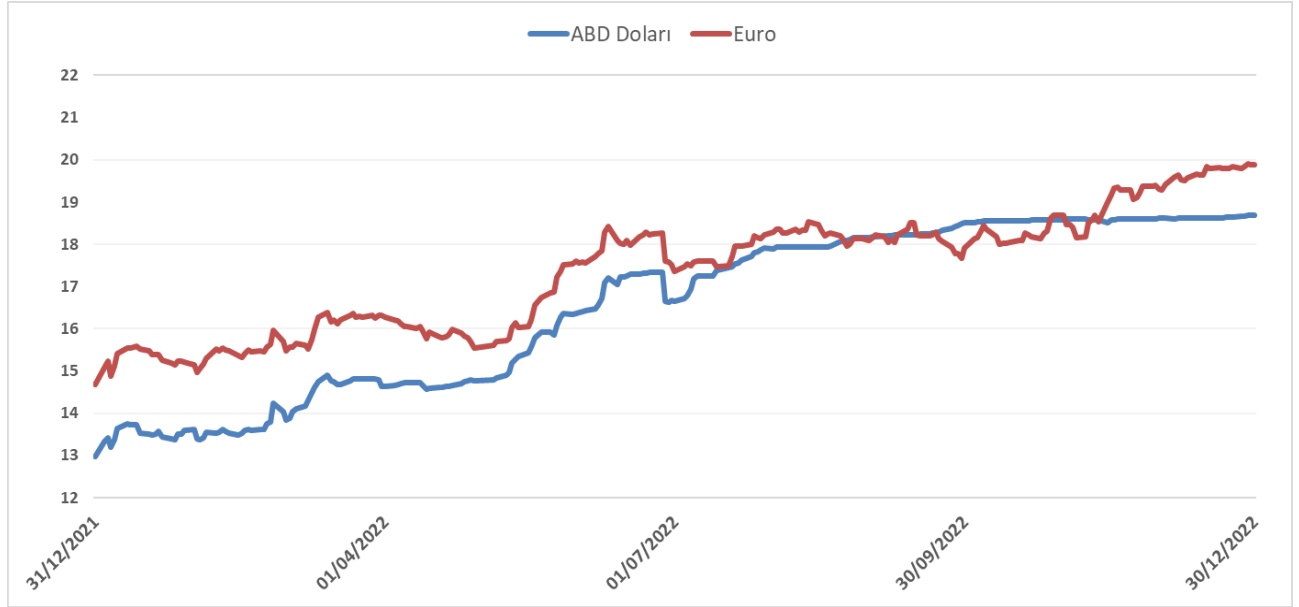
1. EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 2022 yılı Aralık ayı toplantısında, politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %9 düzeyinde sabit tutulmasına karar vermiştir. Faiz oranlarına ilişkin TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda; açıklanan öncü verilerin sürmekte olan jeopolitik risklerin ve faiz artışlarının da etkisi ile gelişmiş ülke ekonomilerinde resesyona dair endişelerin devam ettiğine işaret ettiği belirtilmiştir. Türkiye'nin geliştirdiği stratejik nitelikte çözüm araçları sayesinde temel gıda başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının olumsuz etkileri azaltılmış olsa da uluslararası ölçekte üretici ve tüketici enflasyonunun yüksek seviyelerini sürdürdüğü, yüksek küresel enflasyonun, enflasyon beklentileri ve uluslararası finansal piyasalar üzerindeki etkilerinin yakından izlendiği ve ülkeler arasında farklılaşan iktisadi görünüme bağlı olarak gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adım ve iletişimlerinde ayrışmanın artarak devam ettiği ifade edilmiştir.

2021 yıl sonu 12.97 seviyesinde bulunan USD/TL, ortalama %44 oranında yükselerek 2022 yıl sonunu 18.70 seviyesinde kapatmıştır. EURO/TL ise 2021 yıl sonunda 14.68 seviyesinde gerçekleşirken 2022 yıl sonunda ortalama %35 oranında yükselerek 19.89 seviyesinde işlem görmüştür.



Kaynak: T.C. Merkez Bankası

Mevsimsel etkilerden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 1 puan azalarak 75.6 olmuştur. TCMB web sitesinde yayınlanan İktisadi Yönelim İstatistikleri ve Reel Kesim Güven Endeksi raporuna göre, reel kesim güven endeksi 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 0.3 puan artarak 101.6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine TCMB web sitesinde yayınlanan Finansal Hizmetler İstatistikleri ve Finansal Hizmetler Güven

Endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 10.2 puan artarak 164.9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

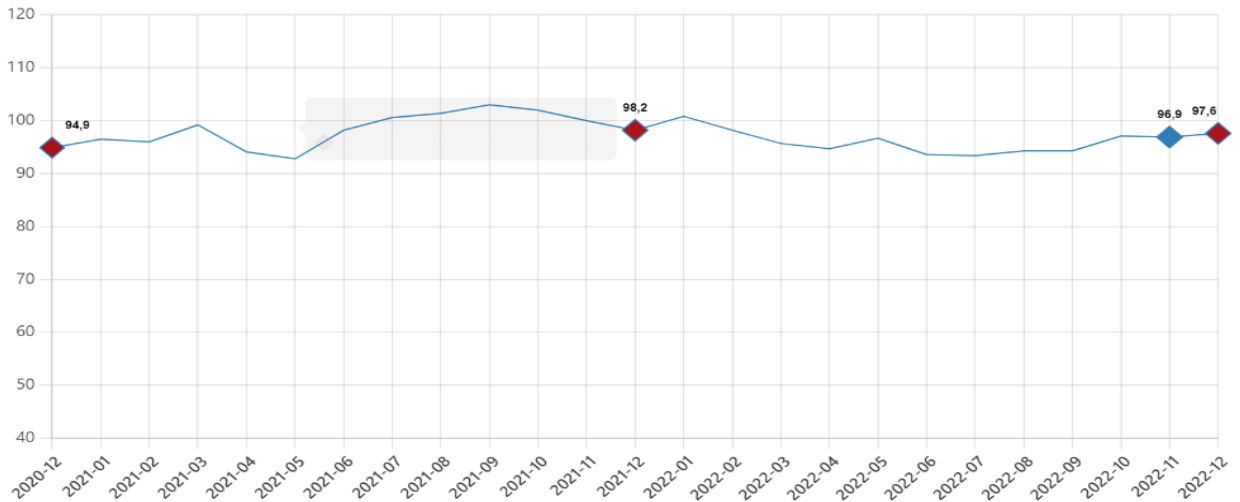
Tüketici Güven Endeksi, Aralık 2022



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu ve T.C. Merkez Bankası

Bunun yanı sıra TÜİK tarafından yapılan açıklamaya göre, 2022 yılı Kasım ayında 96.9 olan ekonomik güven endeksi 2022 yılı Aralık ayında 0.7 puan artarak 97.6 olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki aya göre Aralık ayında perakende ticaret sektörü güven endeksi 5.6 puan artarak 127.5, reel kesim güven endeksi 0.3 puan artarak 101.6 ve hizmet sektörü güven endeksi 2 puan artarak 120.1'e, inşaat sektörü güven endeksi 1 puan artarak 92.6'ya yükselmiştir.

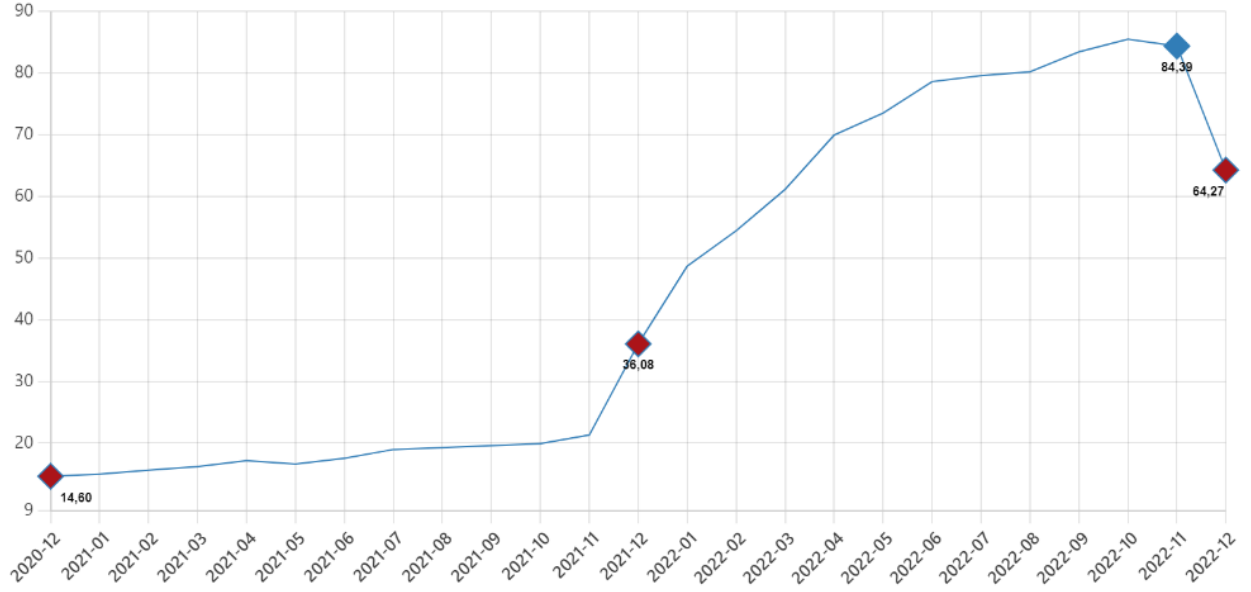
Ekonomik Güven Endeksi, Aralık 2022



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

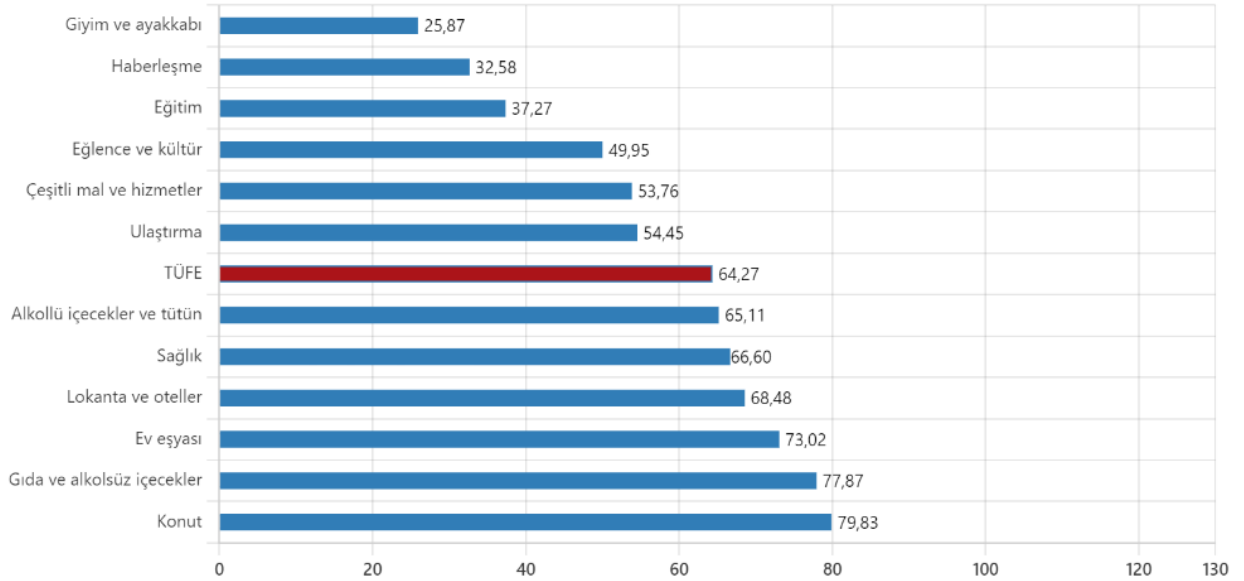
TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı Aralık ayı TÜFE oranı, bir önceki aya göre %1.18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64.27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72.31 olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %25.87 ile giyim ve ayakkabı olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %79.83 ile konut olmuştur.

TÜFE Yıllık Değişim Oranları (%), Aralık 2022



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

TÜFE Ana Harcama Gruplarına Göre Yıllık Değişim Oranları, Aralık 2022



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

Cari işlemler hesabı 2022 yılı Kasım ayında 3,666 milyon ABD doları açık kaydederken altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı ise 5,265 milyon ABD doları fazla vermiştir. Doğrudan yatırımlardan kaynaklanan net girişler 775 milyon ABD doları, portföy yatırımlarından net giriş tutarı ise 538 milyon ABD dolarıdır.

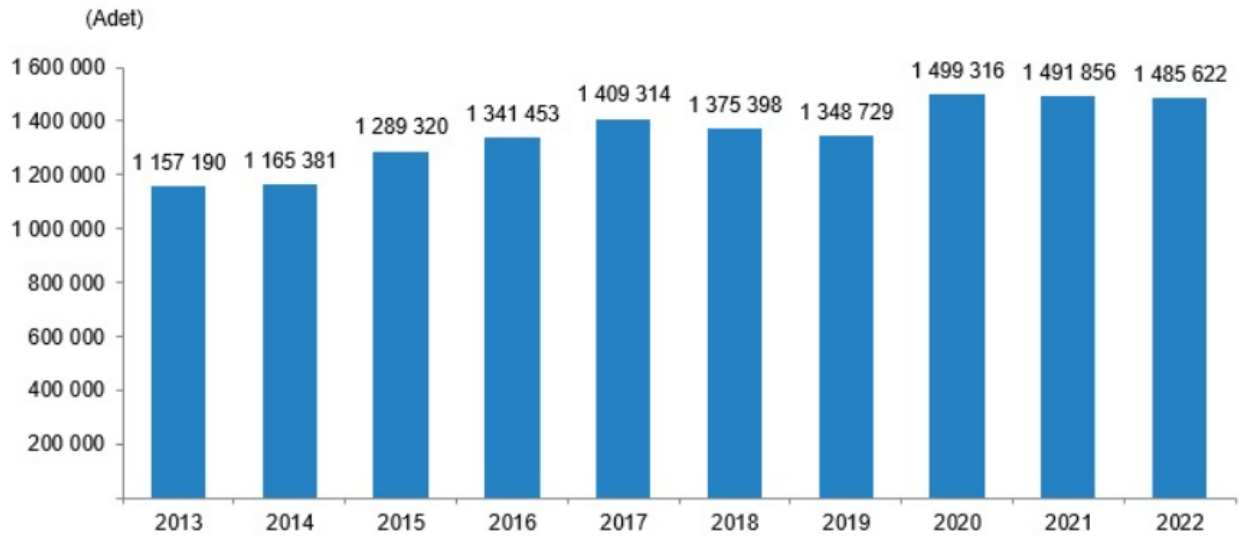
TCMB'nin açıkladığı Kasım 2022 kısa vadeli dış borç istatistikleri gelişmelerine göre Kasım sonu itibarıyla, kısa vadeli dış borç stoku, 2021 yıl sonuna göre %19.6 oranında artışla 145.4 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, bankalar kaynaklı kısa vadeli dış borç stoku % 18.1 oranında artarak 60.7 milyar ABD doları olurken, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku % 18.5 oranında artarak 52.3 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Borçlu bazında incelendiğinde, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli borcu

2021 yıl sonuna göre %24.3 oranında artarak 27.6 milyar ABD doları olurken, özel sektörün kısa vadeli dış borcu %16.4 oranında artarak 85.3 milyar ABD doları olmuştur. Alacaklı bazında incelendiğinde, özel alacaklılar başlığı altındaki parasal kuruluşlara olan kısa vadeli borçlar yıl sonuna göre %18.6 oranında artarak 75.2 milyar ABD doları, parasal olmayan kuruluşlara olan borçlar %20.6 oranında artarak 69.5 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir.

TÜİK'in Ekim 2022 Hanehalkı İşgücü Araştırması'na göre, işsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artarak 3 milyon 534 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0.1 puanlık artış ile %10.2 olmuştur. 15-24 yaş arası genç nüfusun mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı %21.9 olmuştur.

TÜİK'in Aralık 2022 konut satış istatistik verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0.4 azalarak 1,485,622 adet olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 259,654 konut satışı ve %17.5 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126,166 konut satışı ve %8.5 pay ile Ankara, 83,502 konut satışı ve %5.6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut Satışı, 2013-2022



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'ne ilişkin 2022 yılı Kasım ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi, Kasım 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %140.4 oranında artarak 1.356 puana yükselmiştir. Kasım 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ekim 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %4.5 oranında artmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Kasım 2022'de İstanbul'da 6,824 TL, Anadolu'da 4,069 TL

olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Kasım 2022’de 5,171 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

ABD Merkez Bankası (FED) 2022 yılı Aralık ayı toplantısında, politika faiz oranını 50 baz puan artırarak faiz aralığını %4.25-4.50 seviyesine çekmiştir. FED’in açıklamasında, Rusya – Ukrayna krizinin ve ilgili olayların enflasyon üzerindeki yukarı yönlü göstergelere katkıda bulunduğu ve küresel ekonomik faaliyet üzerinde baskı oluşturduğu belirtilirken, enflasyon risklerine karşı çok dikkatli olduğu vurgulanmıştır.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) 2022 yılı Aralık ayı toplantısında üç temel politika faizini 50 bps artırarak 2008 yılından bu yana en yüksek seviyeye çıkarmıştır. ECB başkanı Lagarde, Ukrayna’da devam eden savaş sebebiyle jeopolitik risklerin yüksek seyrettiğini belirterek enflasyonun çok yüksek olmasını ve ileri süreçte yukarıda kalacağını tahmin edilmesi sebebiyle faiz oranlarının önemli ölçüde yükselebileceğini vurgulamıştır.

Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre, Avro Bölgesi’nde 2022 Kasım ayında %10.1 olan yıllık enflasyon Aralık’ta %9.2 oranına gerilemiştir. Avro Bölgesi’ndeki enflasyonun %2.88’i gıda, alkol ve tütün ürünleri, %2.79’u enerji, %1.83’ü hizmetler ve %1.7’si enerji dışı sanayi ürünlerinden kaynaklanmıştır.

Çin Ulusal İstatistik Bürosu verilerine göre; 2022 yılı Kasım ayında %1.6 olan yıllık tüketici fiyat endeksi, Aralık ayında %1.8’e çıkmıştır. 2022 yılının tamamı için ise tüketici fiyat artışı %2 gerçekleşerek Çin hükümetinin hedeflediği %3 oranının çok gerisinde kaldığı görülmüştür.

ABD İstatistik Bürosu verilerine göre; ABD’de 2022 yılı Eylül ayında inşaat harcamaları 1.800 trilyon ABD dolarına ulaşmıştı. Kasım ayında çok düşük ölçüde de olsa yükseliş devam ederek 1.804 trilyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu harcamaların detayına bakıldığında ise konut inşaat harcamalarının 877 milyar ABD doları, konut dışı binalar ve alt yapı inşaat harcamalarının ise 931 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir.

Avro bölgesi toplam inşaat harcamaları Eylül ayında %1.3 artış göstermişti. Kasım ayında ise bu oran sabit kalarak %1.3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut inşaat harcamaları %1.2 büyürken, konut dışı bina inşaat harcamaları ise %1.7 büyüme göstermiştir.

TSKB GYO'nun 2022 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının 4. bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının yüzde 2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2021 yılı içerisinde toplam yıllık (KDV hariç) 1.772.788 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmış olup, ilgili tutar 12 Ocak 2022 tarihinde KAP'ta yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun III.48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesi uyarınca Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin ekspertiz değeri ile karşılaştırılması sonucunda, Pendorya Alışveriş Merkezi 2022 yılı kira geliri toplamı, ekspertiz raporunda takdir edilen kira gelirinin altında gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 28 Ocak 2022 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. Maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerlendirme hizmetlerinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ile kurumsal web sitemizde (www.tskggyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuş ve kopyaları SPK'ya iletilmiştir.

2021 yılı "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" hazırlanmış ve web sitemiz ile birlikte 2021 yılı Faaliyet Raporunda SPK mevzuatına uygun olarak ayrı bir bölüm olarak yatırımcıların bilgisine sunulmuş olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

Dönem içinde Şirketimizin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 25 Mart 2022 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2021–31.12.2021 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2021 yılı dönem karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır. Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu

toplantıda Şirket'in Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda toplam 650,000,000 TL'lik sermayesine tekabül eden 650,000,000 adet hisseden 580.214.859,754 adet hisse temsil edilmiştir ve toplantı nisabı %89.26 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılsonu Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 2022 yılı 1. Çeyrek, 2. Çeyrek ve 3. Çeyrek Dönemsel Faaliyet Raporlarımız, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve SPK tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak hazırlanmış ve yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

31 Aralık 2021, 31 Mart 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablo ve dipnotlar, SPK'nın ilgili düzenlemeleri ile izin verildiği üzere UFRS kapsamında ve SPK'nın sunum esaslarına uygun olarak hazırlanmış ve kamuya açıklanmıştır.

T. İş Bankası A.Ş.'nin Konsolide Risk Politikaları kapsamında çeyrek dönemler itibariyle "TSKB GYO Risk Raporu" hazırlanmış ve TSKB Risk Yönetimi Müdürlüğü'nün bilgisine sunulmuştur.

31 Aralık 2021, 31 Mart 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Eylül 2022 tarihli finansal sonuçlarımız ve ilgili dönemlere ait faaliyetlerimiz doğrultusunda Türkçe ve İngilizce olarak TSKB GYO Yatırımcı Sunumları hazırlanmış ve web sitemiz vasıtasıyla yatırımcılarla paylaşılmıştır.

2022 yılı içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile gerek telefonda gerekse de şirket merkezinde birebir görüşmeler yapılmıştır. Dönem içerisinde pay sahipleri ve analistlerden gelen yaklaşık 72 adet sözlü ve yazılı bilgi talebi başvurularının tamamı yanıtlanmıştır.

Özel Durum Açıklamalarımız; Sermaye Piyasası Mevzuatına, BİST düzenlemeleri ile SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak yapılmıştır. 2022 yılı içerisinde (29 Aralık 2022 tarihine kadar) toplam 37 adet Özel Durum Açıklaması, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuyla eş zamanlı olarak paylaşılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu ve çalışanlarında var olan değişiklikler nedeniyle "İçsel Bilgilere Erişimi Olanlara ve Filli Dolaşımda Olmayan Paylar"a ilişkin çalışmalar revize edilerek MKS sistemine yüklenmiştir. Aynı zamanda T. İş Bankası ve TSKB tarafından bildirilen kişiler Şirketimize ait İçsel Bilgilere Erişimi Olanlar Listesi'ne eklenmiş ve ilgili kişilerden sorumluluklarını kabul ettiklerine dair imzalı taahhütnameler temin edilmiştir.

"Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi" toplantıları gerçekleştirilmiş olup, ilgili toplantılarda alınan kararlara ait Bilgilendirme Dokümanları Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

KAP sisteminin "Şirket Genel Bilgi Formu" bölümünde gerekli değişiklikler yapılmış ve KAP web sitesinde (www.kap.org.tr) yayına alınmıştır.

İlgili Mevzuat gereği gayrimenul yatırım ortaklıklarının Şirket web sitelerinin ilgili alanında olması gereken ve SPK web sitesinden link verilmiş olan "Sürekli Bilgilendirme Formu"

bölümünde, 31 Aralık 2021, 31 Mart 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Eylül 2022 finansal sonuçlarına istinaden gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Şirket Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nun güncellenerek 25.07.2022 tarihinde KAP açıklaması ile yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Şirket web sitesi, (www.tskbgyo.com.tr) ilgili dönemde, SPK kriterleri çerçevesinde gerekli olan alanlarda Türkçe ve İngilizce olarak revize edilmiş ve yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Web sitemizin “Yatırımcı İlişkileri” ve “Kurumsal Yönetim” bölümlerinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre internet sitesinde bulunması gereken bilgi ve dokümanlar yer almaktadır.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin 2023 yılı sigorta yenileme işlemleri yapılmış olup, ilgili Tebliğ gereği sigorta sözleşmelerinin kopyaları SPK'ya teslim edilmiştir.

TSKB GYO'nun mali performansından satırbaşları

2022 yılı sonu itibarıyla,

- TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 1,812.3 milyon TL; toplam aktifleri ise 1,817.7 milyon TL'ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 45.6 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 1,809.5 milyon TL, piyasa değeri ise 3.4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %65'i ofis binaları, %23'ü alışveriş merkezi ve %12'si otel şeklindedir.
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 41.9 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2022 yılı esas faaliyet kârı 1,065.8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

TSKB GYO, üst yönetimi ve çalışanlarınca benimsenmiş kurum kültürüne ve güçlü bir kurumsal yapıya sahiptir. Bu özellik tüm faaliyetlerde, şeffaflık, hesap verebilirliği öncelikli prensipler olarak algılayan güçlü bir kurumsal yönetim yaklaşımını da beraberinde getirmektedir.

Halka açık bir şirket olan TSKB GYO; değer artıran fırsatları yakından izlemeyi, kira gelirlerinde sürekli verimliliği ve sağlam mali yapısını korumayı ticari başarısının temelleri olarak kabul etmektedir.

TSKB GYO, 2022 faaliyet yılı içerisinde alınan tüm Genel Kurul kararlarını yerine getirmiştir.

TSKB GYO'nun Yatırım Portföyü

Portföy Sınırlamaları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirketimize ait yasal portföy sınırlamalarını uyumun kontrolü aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	26,803,762	7,996,612
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	1,779,910,000	729,303,000
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,567,701	1,835,557
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		5,380,426	4,430,120
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	1,817,661,889	743,565,289

E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	1,809,468,500	739,912,461
Diğer kaynaklar		8,193,389	3,652,828
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	1,817,661,889	743,565,289

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	26,803,762	7,996,612
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak ^(*)	III-48.1, Md. 28	5,567,701	1,835,557
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4,042,775	3,000,000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	-	-

^(*) Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 2,250,000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

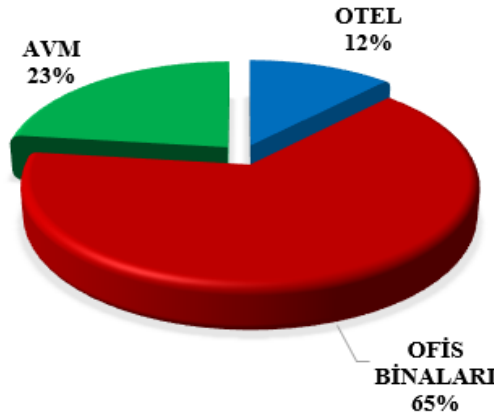
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	98%	98%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	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	0%	0%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	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%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2021
Pay Sayısı	650,000,000	650,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	1,809,468,500	739,912,461
Pay Başına Net Aktif Değeri	2.78	1.14

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %65'inin ofis binaları, %23'ünün alışveriş merkezi ve %12'sinin otelden oluştuğu görülmektedir.



TSKB GYO'nun gayrimenkul portföyü;

- ✓ İstanbul-Kabataş, Fındıklı'daki yaklaşık 18,000 m² kapalı alana sahip iki ofis binası,
- ✓ İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ofis binası,
- ✓ yaklaşık 80,648 m² kapalı alan ve 30,573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi,
- ✓ Adana şehir merkezinde yer alan 180 odalı ve 5 yıldızlı Divan Adana Oteli'nden oluşmaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi



İstanbul'un hızlı gelişen, demografik ve büyüme dinamikleri bakımından yüksek potansiyele sahip bir bölgesinde konumlanan Pendorya AVM'nin inşaatı 13 ay gibi kısa bir sürede tamamlanmış ve AVM 17 Aralık 2009 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80,648 m² brüt kapalı alana ve 30,573 m² kiralanabilir alana sahiptir.

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanısıra Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Paribu Cineverse (eski adıyla Cinemaximum) sineması ve 1,000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Pendorya AVM, yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1.5 km, merkeze 3.5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer almaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 410,000,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 29 Aralık 2022

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, 11425 ada içerisindeki 8 no'lu parselde kayıtlı, 23,183.42 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 45,50m"	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Bina İnşaat Alanı	80,648 m ²
	Kiralanabilir Alan	30,573 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı	410,000,000-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17,827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

İstanbul'un birçok yerinden kara ve deniz yolu ile rahatça ulaşım sağlanabilen Fındıklı ofis binalarında TSKB ile iştirak şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Ofis Binaları kira getirileri, merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünün önemli bir parçasıdır. Ofis kompleksindeki doluluk %100'dür.

Fındıklı Binalarının merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Galataport'a olan yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve sahip olduğu boğaz manzarası taşınmazın cazibesini artırmakta ve değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi kısmi olarak faaliyete başlamış olup projeye yönelik inşaat çalışmaları halihazırda devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 1,015,000,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 29 Aralık 2022

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H:21,50m irtifalı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	485,000,000-TL	1,776,000-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmazı Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no'lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "4 Bloklü Kargir İşyeri"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.,
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H: 4 Kat irtifalı, avan proje ile uygulama yapılacak sahada kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	530,000,000-TL	1,823,000-TL

Tahir Han



TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul'un eşsiz deniz manzarasına hakim yapılardan biri olan Tahir Han, merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır.

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han, 607 m² arsa, 3,198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Halihazırda handaki kiracıların tahliyesi tamamlanmış olup binada kiracı bulunmamaktadır. Tahir Han'ın yakın çevresinde bulunan Galataport İstanbul faaliyete geçmiştir. Bölgenin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle Tahir Han'ın ekspertiz değerinin önümüzdeki dönemde de olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3,198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 139,860,000 TL (TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 Hissesi'nin Pazar Değeri)

Ekspertiz Raporu Tarihi: 29 Aralık 2022

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Tahir Han, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606.62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....53/72 Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.....1/144 Ömer Faruk ÇELİK37/144
Mevcut Kullanım	Taşınmaz halihazırda boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, istikamet kesintili, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş Yeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hisselinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	190,000,000- TL	139,860,000-TL

Divan Adana Oteli



1 Eylül 2015 tarihinde faaliyete geçen Divan Adana Oteli, TSKB GYO ile Adana'nın en büyük ve en önemli şirketlerinden olan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. sahipliğinde faaliyet göstermektedir.

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 2.3 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından yedinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan Divan Adana Oteli, şehir merkezinde, belediye binasına yakın konumdadır.

Otel; enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımlar nedeniyle ek iş ve büyüme potansiyeline sahip olan bölgenin birçok ihtiyacına cevap vermeye ve sunduğu olanaklarla Adana halkının sosyal hayatında da önemli bir yer almayı hedeflemektedir.

Misafirlerine çok uygun fiyatlara çok yüksek kalitede bir ürün ve servis sunan ve kendi kategorisinde rakipsiz olan Divan Adana Oteli, 1 adet engelli odası, 2 adet grand suit, 12 adet suit oda ve 165 adet standart oda olmak üzere 180 odanın yanında bünyesinde çok amaçlı balo salonu, yedi adet toplantı salonu, roof bar, lobby bar, fitness center, kapalı yüzme havuzu, spa, türk hamamı, masaj odaları, TV odası, Divan Pub, kuaför, kapalı ve açık otopark içermektedir.

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

Otopark: 1,452 m² / 70 Araç + 10 Araç (Açık Otopark)

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri (1/2 Hisse): 215,050,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 29 Aralık 2022

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak “Otel ve İşyeri” olarak kullanılmalıdır.

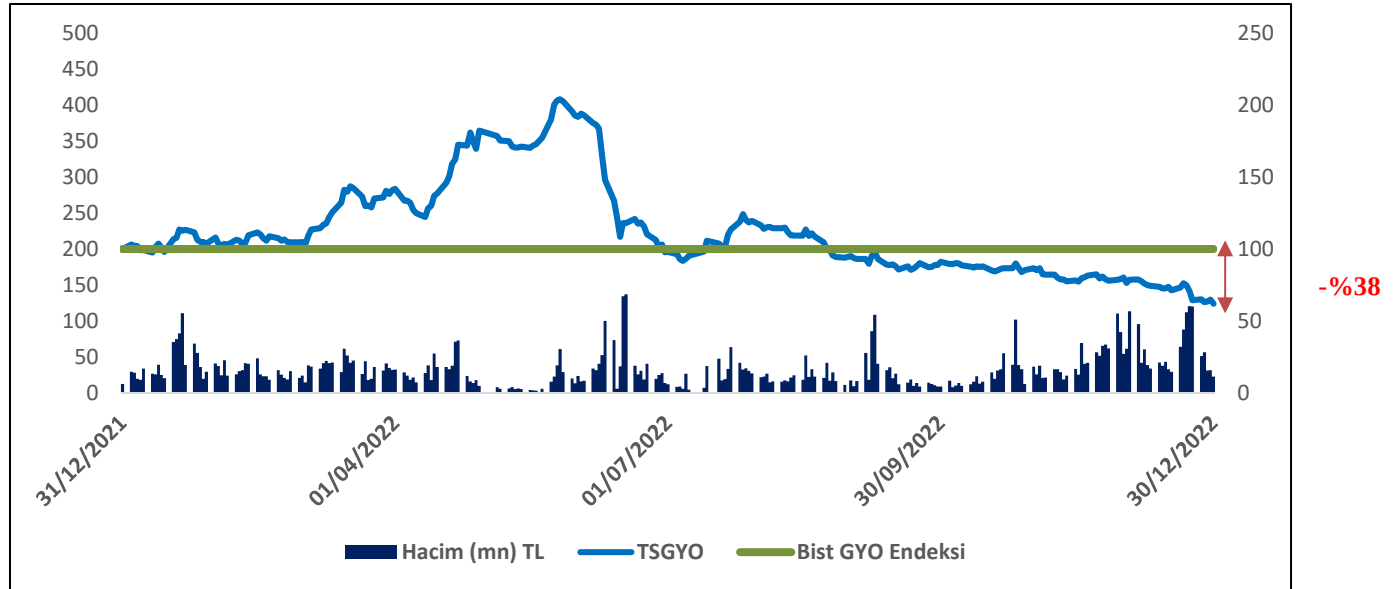
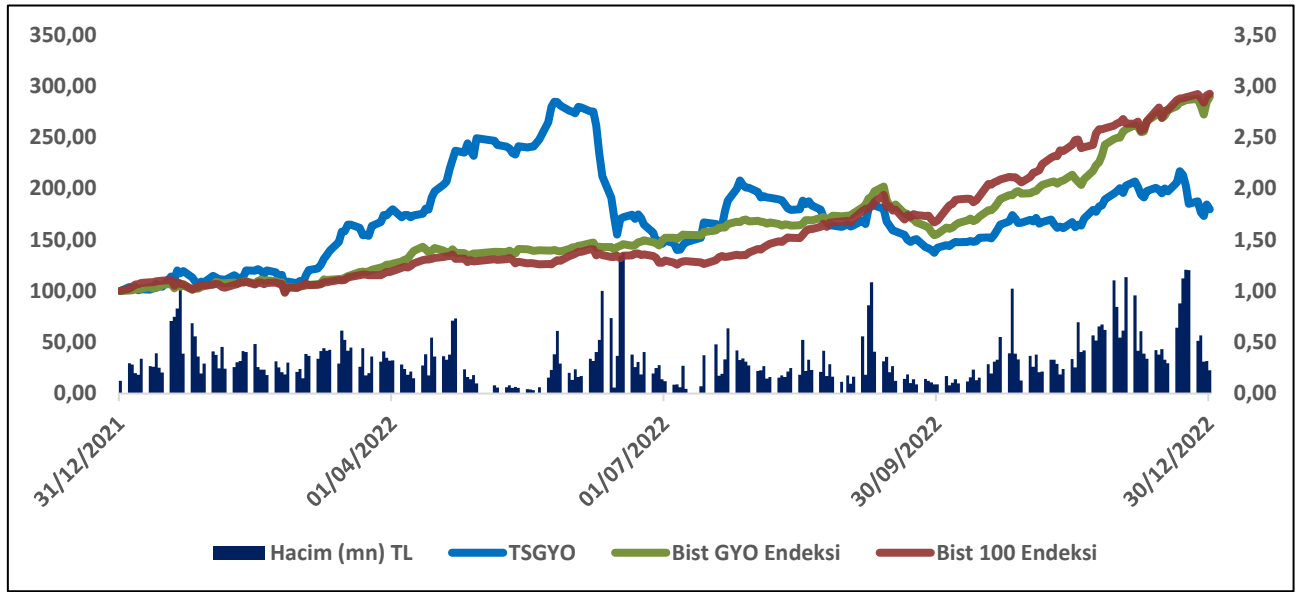
Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.’nin Taşınmazdaki %50 Hisselinin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	430,100,000 TL	215,050,000 TL

Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

	31.12.2021	31.12.2022	Performans
			31.12.2021- 31.12.2022
BİST 100 (XU100)	1,883	5,509	%193
BİST GYO (XGMYO)	725	2,099	%190
TSGYO	2.87	5.16	%80



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	Performans	
	31.12.2021	31.12.2022
Piyasa Değeri (mn TL)	1,866	3,354
Piyasa Değeri (mn USD)	144	179
	31.12.2021-31.12.2022	
	%80	
	%25	

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.12.2022 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	215,050,000
Divan Adana Oteli	215,050,000
Ofis Binaları	1,154,860,000
Fındıklı Binaları	1,015,000,000
Tahirhan Binası	139,860,000
Alışveriş Merkezi	410,000,000
Pendorya AVM	410,000,000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	1,779,910,000
İştirakler	5,567,701
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	26,803,762
Toplam Portföy Değeri	1,812,281,463
Hazır Değerler	-
Alacaklar	1,353,544
Diğer Aktifler	4,026,880
Borçlar	8,193,387
Net Aktif Değer*	1,809,468,500
Piyasa Değeri*	3,354,000,000
Net Aktif Değerine göre Prim	85%

*31.12.2022 itibarıyla

Yönetim Kurulu

Hakan Aygen



1965 Konya doğumlu olan Hakan Aygen, 1989 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 1995 yılında Mali Analist olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Aygen, 1996 yılında Marmara Üniversitesi Yönetim ve Organizasyon dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2006 yılında Kurumsal Finansman Müdürlüğü, 2011 yılında ise Kurumsal Finansman Grup Müdürlüğü'ne atanan Sn. Aygen, 2013 yılında Marmara Üniversitesi'nde Muhasebe Finansman doktorasını tamamlamıştır. 28 Kasım 2013 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığı'na atanan Sn. Aygen, Yatırım Bankacılığı ve Kurumsal Bankacılık hatlarında görev aldıktan sonra hali hazırda "Kredi Tahsis hattından" sorumludur. Aygen Banka iştiraklerinden TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Turkish Growth & Innovation Fund yatırım komitesi üyesidir.

Özlem Bağdatlı



Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. 1998 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'ndaki kariyerine Uzman Avukat olarak başlayan Sn. Bağdatlı, 2003-2021 yılları arasında Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. 1 Temmuz 2021 tarihinde Direktör olarak atanan Sn. Bağdatlı, hali hazırda Hukuk İşleri, İnsan Kaynakları, Kurumsal İletişim, Emekli ve Munzam Vakıfları Müdürlüklerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir. 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Tolga Sert



1973 yılında Malatya'da doğan Sn. Tolga Sert, 1995 yılında ODTÜ Petrol Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Eğitim hayatına 2003 yılında Yeditepe Üniversitesi İşletme bölümünde yüksek lisans yaparak devam etmiştir. Kariyerine 1995 yılında Türkiye Garanti Bankası'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan Sn. Sert, Total'de Kredi ve Risk memuru olarak görev almıştır. 16.12.1998 yılında ise TSKB Hazine departmanında yatırım danışman yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Risk Yönetimi, Mali Kontrol, Bahreyn Şubesi, Yatırımcı İlişkileri ve Bütçe ve Planlama departmanlarında görev alan Tolga Sert, 2016 yılında Mali Kontrol Müdürü olarak atanmıştır. 1 Mayıs 2022 tarihi itibarıyla ise Direktör olarak atanan Sn. Tolga Sert, Mali Kontrol, Kredi Operasyonları ve Hazine ve Sermaye Piyasası Operasyonları müdürlüklerinden sorumlu olarak görevini sürdürmektedir.

Seyit Hüseyin Gürel



1983 İstanbul doğumlu olan Seyit Hüseyin Gürel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 2007 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mali Analiz Müdürlüğü'nde uzman yardımcısı olarak başlayan Gürel, 2007-2015 yılları arasında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde kariyerini sürdürmüş, 2015 yılında Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne geçmiştir. 2017-2019 yılları arasında TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak çalışan Gürel, 2019 yılında Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü, 2020 yılında ise Danışmanlık Hizmetleri ve Pazarlama Müdürü olarak görev almıştır. 1 Mayıs 2022 itibarıyla Direktör olarak atanan Seyit Hüseyin Gürel, Danışmanlık Hizmetleri Satış Müdürlüğü ve Finansal ve Teknik Danışmanlık Müdürlüğü'nden sorumlu olarak görevini sürdürmektedir.

Sevilay Kıran



Sevilay Kıran İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme bölümü mezunudur. Kariyerine 2003 yılında Yapı Kredi Bankası Mali Analiz Departmanı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2003-2005 yılları arasında Mali Analiz Departmanı'nda çalışan Sevilay Kıran, 2006 yılında Kurumsal Kredi Tahsis Departmanı'nda görev almıştır. 2007 yılında TSKB'de Mali Analiz Departmanı'na Yöneticisi Yardımcısı olarak başlamış ve 2013 yılında kadar burada görevine devam etmiştir. 2013 yılında İstanbul Üniversitesi Finans Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlayan Kıran 2013-2014 yıllarında Kredi Tahsis Departmanı'nda çalışmıştır. 2015 -2017 yıllarında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'nda Grup Yöneticisi olarak çalışan Kıran 2017 yılında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'na Müdür olarak atanmıştır. 2019 yılında Escarus Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Sevilay Kıran 2020 yılından beri Kredi Analiz Departman Müdürü olarak görevini yürütmektedir. Kıran, 2021 Nisan ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Aysel Ölçen Aydın



Aysel Ölçen Aydın, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Mezun olduktan sonra çok uluslu şirketlere danışmanlık veren bir hukuk bürosunda çalışmış ve sonrasında da Türkiye'de faaliyet gösteren Private Equity ve Hedge Fon yönetim şirketlerinin sırasıyla Hukuk Müşavirliğini ve Türkiye ofisinin liderliğini yapmıştır. Deva Holding A.Ş. Hukuk İşlerinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ve Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Hukuk Direktörlüğü görevlerinde bulunmuştur. Meslek hayatında, yerli ve yabancı birçok kurumsal firmayla çalışmış çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu üyelikleri yapmıştır. Özel ilgi alanı müzakere olan Aysel Ölçen Aydın, aynı zamanda Türkiye'nin ilk arabulucularından olup müzakere konusunda da 2016 yılında Harvard Üniversitesinde eğitim almıştır. Aydın, 2018 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Cemal Hakan Akkuş



Cemal Hakan Akkuş, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği bölümünden 1987 yılında mezun olmuştur. Akkuş, 1989 – 1997 Yılları arasında birçok inşaat projesinde, proje mühendisliği, planlama mühendisliği ve kontrol mühendisliği görevlerinde yer almıştır. 1997 – 2014 tarihleri arasında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mühendislik Müdürlüğünde Danışman Mühendis olarak görev yapmış, birçok önemli halka arz, özelleştirme ve yatırım kredi projesi çalışmalarında yer almıştır. Akkuş, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasında 2003 – 2014 tarihleri arasında SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanı ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Halen Bilirkişilik Daire Başkanlığı İstanbul Bilirkişilik Bölge Kurulu bünyesinde bağımsız bilirkişi olarak çalışmaktadır. Akkuş, 2022 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ait Beyan Metni

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

Şirketinizin 25 Mart 2022 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

j) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

k) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydın	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydın	Başkan
Cemal Hakan Akkuş	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye

Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

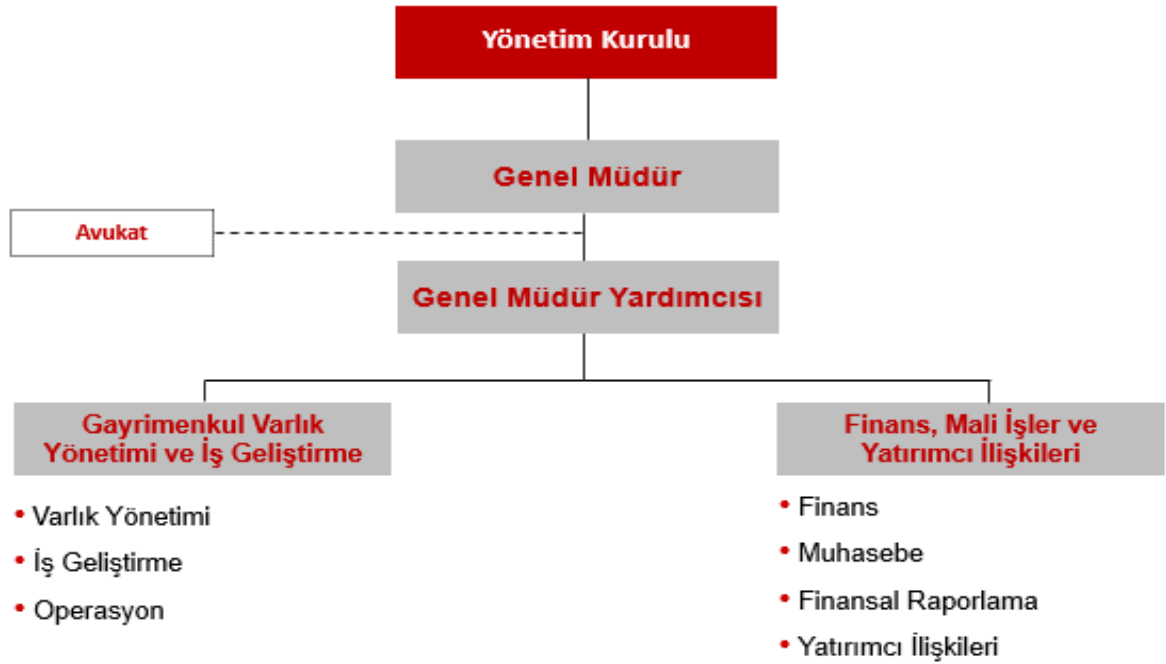
2022 yılı içerisinde 56 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları yıl içerisinde gerçekleştirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 2022 yılı içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi

Adı Soyadı	Unvanı
Nurlan Erol	Genel Müdür
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı

Organizasyon Şeması



TSKB GYO’da İnsan Kaynakları

Nitelikli insan kaynağından güç alan TSKB GYO, insan kaynaklarına yaklaşımının ana ilkelerini

- ✓ yetki ve sorumluluk paylaşımı,
- ✓ eğitim ve araştırmaların desteklenmesi suretiyle çalışanların kişisel ve profesyonel gelişiminin sağlanması,
- ✓ özlük haklarına özen gösterilmesi,
- ✓ çalışanları için motive edici bir çalışma ortamı yaratma olarak belirlemiştir.

TSKB GYO’yu sektöründe farklılaştıran en önemli unsurlardan biri alanında uzman ve deneyimli ekibe sahip olmasıdır. İlgili mesleki birikime ve donanımına sahip olan bu ekip; yatırım olanaklarının araştırılması ve geliştirilmesi için sektörün ve piyasanın izlenmesi, fizibilite ve değerlendirme raporlarının hazırlanması, yürütülmekte olan yatırımların proje yönetiminin sevk ve idaresi gibi görevler üstlenmektedir.

İşe Alım

TSKB GYO; işe alımlarda adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem vermektedir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO’nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarını sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO’nun İnsan Kaynakları Uygulamaları’nın temeli çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak üzerine kuruludur. Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

TSKB GYO, doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performansla dayalı bir ücret politikası uygulamaktadır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar Şirket içi Yönetmelikler ve Politikalara göre belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

Yardım ve Bağışlar

2022 yılı içerisinde bağış yapılmamıştır.

TSKB GYO Ücretlendirme Politikası

Bu politika, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapısına uyumlu ve etkin risk yönetimine katkı sağlayan Şirketin ücretlendirme ilke, kural, koşul ve uygulamalarını anlatan bir politika olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Amaç

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri

Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme

Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

- ✓ Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kar ya da gelir gibi kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.
- ✓ Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.
- ✓ Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.
- ✓ Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.
- ✓ Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamadaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütülüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.
- ✓ Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

Risk Yönetimi

Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. İş Bankası tarafından Banka'nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş ve Politikada öngörülen risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemelerin Şirketimiz bünyesinde hayata geçirilmesi sağlanmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun "Bankaların İç Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliği"nin 9. maddesi uyarınca, bankaların iç kontrol sistemleri, konsolidasyona tabi ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ana pay sahibimiz TSKB'nin konsolidasyona tabi bir iştiraki olarak Şirketimizin de iç kontrol ve faaliyet yapısına yönelik değerlendirme ve raporlama sistemi bulunmaktadır.

Aynı zamanda Şirketin ana ortağı TSKB'nin İç Kontrol Müdürlüğü tarafından belirli dönemlerde iç kontrol faaliyeti gerçekleştirilmekte ve hazırlanan rapor TSKB Teftiş Kurulu Başkanlığı ile TSKB Denetim Kurulu Komitesi'ne ve TSKB GYO'nun Denetimden Sorumlu Komitesi'ne sunulmaktadır.

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %98'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşılabileceği durumu ifade eden kredi riski, daha çok şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli bir kiracı portföyünün hedeflenmesi suretiyle ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar, yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere Bağımsız Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Bağlı Şirket Raporu

Şirketimizin ilişkili taraflar işlemleri hakkında bilgi denetim raporunun dipnotlarında yer almakta olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi gereği hazırlanan 2022 yılına ait Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

Şirket, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerde 01.01.2022 - 31.12.2022 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2022 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2022 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirket'in herhangi bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Şirketler

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi (E&Y)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Özet Yönetim Kurulu Raporu

Sayın Ortaklarımız;

TSKB GYO’nun 2022 faaliyet yılına ait bilanço ve kâr/zarar hesabını inceleme ve onaylarınıza sunmadan önce, Şirketimizin 2022 yılı performansına ilişkin değerlendirmelerimizi paylaşmak istiyoruz.

TSKB GYO, 2022 yılı hedefleri doğrultusunda portföyünde bulunan varlıkların verimliliğinin artırılması amacıyla faaliyetlerini sürdürmüştür.

2022 yıl sonu itibarıyla;

- TSKB GYO’nun toplam portföy değeri 1,812.3 milyon TL; toplam aktifleri ise 1,817.7 milyon TL’ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 45.6 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO’nun net aktif değer büyüklüğü 1,809.5 milyon TL, piyasa değeri ise 3.4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %65’i ofis binaları, %23’ü alışveriş merkezi ve %12’si otel şeklindedir.
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 41.9 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2022 yılı esas faaliyet kârı 1,065.8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim faaliyetlerine devam etmektedir...

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup, faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 3 Ocak 2014 tarihinde 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan ilkere uyum sağlanmış olup, zorunlu olmayan düzenlemelere 2022 yılında uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Divan Adana Oteli’nin doluluk oranları, otelin faaliyete geçtiği günden itibaren artış göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında yaşanan Pandemi nedeniyle hedeflerin altında kalmış olsa da 2022 yılında ortalama %66 doluluğa ulaşılmıştır.

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortak yatırımı olan Adana Divan Oteli’nin yönetimi için kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. otelin yönetimini Divan Grubu ekibi ile yürütmektedir. Divan Adana Oteli’nin Yönetim Kurulu üyeliği’ni üstlenen TSKB GYO üst yönetimi tarafından toplantılara katılım sağlanmakta ve otel faaliyetlerinin iyileştirilmesi açısından her karar titizlikle değerlendirmeye alınmaktadır.

Divan Adana Oteli'nin performansı yıl içerisinde kültürel ve coğrafi koşulların etkisiyle değişiklik göstermektedir. Adana'da Nisan ayında yapılan festivaller otelin ziyaretçi sayısını artırırken, yaz aylarında bölgenin ikliminin çok sıcak ve kurak olması şehre gelen ziyaretçi sayısını ve otel doluluk oranını etkilemektedir. Otelin doluluk oranı 2019 yılında yaklaşık %65 iken 2020 yılında %20 seviyesine gerilemiştir. 2021 yılı doluluk oranı ise yaklaşık %55 olarak gerçekleşmiş olup pandemi etkilerinin ortadan kalkması sonrasında 2022 yılı %66 doluluk ile kapatılmıştır.

Pendorya AVM'de işletme ve kiralama hizmetlerinin 2023 yılından itibaren Esas Gayrimenkul'den alınmasına karar verilmiş olup söz konusu değişikliğin de etkisiyle gelecek dönemlerde kira gelirlerinde iyileşme olması beklenmektedir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine devam edilmiş olup AVM'nin 2022 yılı doluluk oranı %77 seviyesindedir.

Pendorya AVM çevresinde komşu parselde imar koşullarında yapılan değişiklik ve gelişmeler ile birlikte bölgenin konut arzında artış görülmektedir. Yapılan plan değişiklikleriyle birlikte Pendorya AVM çevresinde konut tipi yapılaşmanın önünün açılmasının ve AVM'ye yakın mesafede bulunan Garanti Operasyon Merkezi'nin faaliyete geçmesinin de etkisiyle bölgedeki insan yoğunluğunun artması beklenmektedir. Halihazırda AVM'nin komşu parselinde inşaat çalışmaları devam etmekte olan ve 894 bağımsız birimden oluşan Kiptaş Arkatlı Evler projesinin 2024 yılı başında tamamlanacağı bilinmektedir.

2022 yılında da bir önceki yılda olduğu gibi Pendorya AVM'nin yönetimi disiplinli ve sistematik biçimde takip edilmiştir. Yıllık kira gelirlerinin, boş mağazaların kiralanması ve mağaza cirolarındaki artışın da etkisiyle yükselmesi beklenmiş olsa da Pandemi nedeniyle 2021 yılı için söz konusu beklentiler gerçekleşmemiş ve AVM'nin performansı 2022 yılında da beklenen seviyeye ulaşamamıştır. Yapılan değerlendirmeler sonrasında Pendorya AVM'de işletme ve kiralama hizmetlerinin 2023 yılından itibaren Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nden alınmasına karar verilmiş olup söz konusu değişikliğin de etkisiyle gelecek dönemlerde kira gelirlerinde iyileşme olması beklenmektedir.

Tahir Han Binası ile ilgili "Ortaklığın Giderilmesi Davası"nda "Ortaklığın Satış Yolu ile Giderilmesi" kararı kesinleşmiştir.

Şirket portföyünde bulunan ve Şirketimizin 53/72 hisse sahibi olduğu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 77 Ada, 57 Parsel üzerinde yer alan Tahir Han isimli taşınmaza ilişkin olarak 21.12.2005 tarihinde açılan "Ortaklığın Giderilmesi Davası"nda mahkemece "Ortaklığın Satış Yolu ile Giderilmesi" kararı verilmiş olup karar kesinleşmiştir. İcra Müdürlüğüne gayrimenkulün satışına esas olmak üzere kıymet takdiri yapılması için gerekli evraklar toplanmakta olup süreç devam etmektedir.

Tahir Han Binası'nın bulunduğu çevrede Galataport İstanbul'un faaliyete geçmesi ile birlikte taşınmazın değeri ve bölgenin yatırım potansiyeli artmaya devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları tam kapasite hizmet vermektedir.

Şirket'in ana ortağı TSKB ve grup şirketlerinin kiracı olduğu ofis binalarında 2022 yıl sonu doluluk oranı yüzde yüz olarak gerçekleşmiştir.

Fındıklı Ofis Binaları'nın bulunduğu 1486 Ada 76 Parselde bulunan Ek Hizmet Binası 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H: 4 Kat irtifalı, avan proje ile uygulama yapılacak sahada kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 19 Ada 110 Parselde bulunan Genel Müdürlük Binası ise 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H:21,50m irtifalı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır.

Binaların konumlandığı bölgede Galataport İstanbul faaliyete başlamış olup gayrimenkullerin değerine etkisi yüksek olan bir diğer proje olan Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi'nin ise ilk etabı tamamlanmıştır. Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi projesine yönelik inşaat çalışmaları halihazırda devam etmektedir.

Fındıklı Binalarının merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Galataport'a olan yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve sahip olduğu boğaz manzarası taşınmazın cazibesini artırmakta ve değerini olumlu yönde etkilemektedir.

2023 yılına ilişkin beklentiler...

Şirket'in 2023 yılında öncelikli hedefi, gayrimenkuller bazında verimliliği artırarak gelirlerini iyileştirici çalışmalar yapmak ve fırsatları iyi analiz ederek faaliyetlerden elde edilen geliri artırmaktır. Önümüzdeki süreçte konjonktürel gelişmeler ve piyasa koşulları iyi analiz edilerek, Şirket yararına objektif kararlar alınmasına özen gösterilecektir.

TSKB GYO'nun değerli pay sahiplerine, bilgi ve deneyiminden destek aldığımız ana ortağımız Türkiye Sınai Kalkınma Bankası mensuplarına ve tüm Şirket çalışanlarımıza Şirket faaliyetlerine katkılarından dolayı teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,

TSKB GYO A.Ş. YÖNETİM KURULU

KURUMSAL YÖNETİM

1. TSKB GYO Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (“TSKB GYO” veya “Şirket”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne tabidir. (“İlkeler”). Şirket Esas Sözleşmesi’ne göre, zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları Esas Sözleşme’ye aykırı sayılmaktadır.

Şirket “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı”nı 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de SPK tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (“Tebliğ”), 2/35 sayılı SPK ilke kararı ve 10 Ocak 2019 tarih ve 2/51 sayılı kararı esas alarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) “Kurumsal Yönetim Tebliği” ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan/olmayan düzenlemelere 2022 yılında da uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Şirketimiz uyulması zorunlu olarak belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, hali hazırda uygulanması zorunlu tutulan ilkeler dışında kalan ve azami ölçüde uyulmasını hedeflediğimiz diğer ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Düzenleme uyarınca uygulaması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinden, henüz uyum sağlanamayan başlıca ilkeler aşağıda belirtilmektedir.

- 1.4.2 numaralı ilke gereği Şirket esas sözleşmesi düzenlemeleri çevresinde A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
- 1.5.2 numaralı ilke gereği azlık hakları sermayenin yirmide bir oranından daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, azlık hakları Türk Ticaret Kanunu ve Tebliğ uyarınca genel çerçevede tanınmıştır.
- 3.2.2. numaralı ilke gereği önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınırken konsültasyon, anket gibi yöntemler kullanılmamıştır.
- 3.3.5 numaralı ilke gereği çalışanları etkileyecek kararlar kendilerine bildirilmiş olup, Şirket çalışanlarının bağlı bulunduğu bir sendika bulunmamaktadır.
- 4.3.9 numaralı ilke kapsamında Şirketin %25 oranında Kadın Yönetim Kurulu üye hedefi doğrultusunda Şirket politikası oluşturulmamıştır fakat Yönetim Kurulu üye seçiminde kadın üye sayısına özen gösterilmekte olup %43 oranında kadın üye bulunmaktadır.
- 4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev yapmaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, finansal tablo dipnotlarımızda yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler Şirket politikası gereği toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında; genel kurul bilgilendirme dokümanı detaylı olarak hazırlanmış ve Şirket internet sitesine Genel Kurul'dan üç hafta önce konularak pay sahipleri ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Yönetim kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret politikasının belirlenmesi ve kamuya duyurulması, ilişkili taraf işlemleri ile ilgili bilgilerin kamuya duyurulması, komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış ve ilkelerin uygulanmasına devam edilmiştir.

Şirketimiz gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm yatırımcılarına ve analistlere aynı zamanda iletmektedir. İletişimin sürekli ve şeffaflıkla yapılmasını teminen aracı kurum ve yatırım bankalarıyla talepleri doğrultusunda toplantılar düzenlenmekte, kurumsal/bireysel tüm yatırımcıların soruları mevzuat hükümleri çerçevesinde cevaplanmaktadır.

Şirketimizin, yıllar itibariyle Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.tskgvyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. SPK'nın 10 Ocak 2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı uyarınca hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanmıştır.

Saygılarımızla,

Nurlan Erol
Genel Müdür

Hakan AYGEN
Yönetim Kurulu Başkanı

2. Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyetleri Şirketin Hukuk Bölümü ile koordineli olarak gerçekleştirilmektedir. SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde yatırımcı ilişkileri bölümü şeffaflık, hesap verilebilirlik, eşitlik ve sorumluluk ilkelerine uygun olarak pay sahiplerine bilgi edinme haklarının eksiksiz yerine getirilmesini sağlamayı amaçlamaktadır. SPK Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahip Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, ilgili mevzuat gereğince aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

Halihazırda Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde görev yapmakta olan çalışanların iletişim bilgilerine aşağıda yer verilmektedir:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
Cengaver Yıldızgöz*	Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr
Melike Hamza	Finans, Mali İşleri, Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	(212) 334 50 20	melikeb@tskb.com.tr
Barış Bahçe	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	(212) 334 50 20	bahceb@tskb.com.tr

* Şirket Genel Müdür Yardımcısı olan ve aynı zamanda Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticiliği görevini yürüten Sn. Cengaver Yıldızgöz, 209217 no'lu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ile 701855 no'lu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahiptir.

2022 yılı içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile gerek telefonda gerekse de şirket merkezinde birebir görüşmeler yapılmıştır. Dönem içerisinde pay sahipleri ve analistlerden gelen yaklaşık 72 adet sözlü ve yazılı bilgi talebi başvurularının tamamı yanıtlanmıştır.

Şirketimizde Aday Gösterme ve Ücretlendirme Komitelerinin görevlerini de yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi 2022 yılı içerisinde toplam 4 adet toplantı gerçekleştirmiş olup toplantıda görüşülen konular ve alınan kararlar Yönetim Kurulu'na bilgilendirme dokümanları ile bildirilmiştir.

Şirket tarafından 1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında SPK düzenlemeleri uyarınca 37 adet özel durum açıklaması yapılmış olup Şirket'in ilişkili olduğu kurumlar tarafından toplam 8 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Borsa İstanbul tarafından ek açıklama talebinde bulunulmamış olup, ilgili düzenlemeler çerçevesinde zamanında yapılmayan özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

2.2. Genel Kurul Toplantısı

Şirketin 25 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış olup, Genel Kurul Toplantısı esnasında pay sahiplerinden gelen sorulardan cevaplandırılması yapılmamış sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından mevzuat düzenlemelerindeki süreler içerisinde yanıtlanmış ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri alanı altında yayınlanmıştır.

Toplantıda pay sahipleri tarafından,

- Şirket Esas Sözleşmesi ve Genel Kurul İç Yönergesi uyarınca Toplantı Başkanlığı teşkil edilmiş ve Toplantı Başkanlığına Olağan Genel Kurul Tutanağı'nı imzalamak üzere yetki verilmesi,
- 2021 yılı Bilançosu ile Kar ve Zarar Hesabı müzakere edilmesi
- Yönetim Kurulu tarafından 2022 yılı için bağımsız denetim faaliyetini yürütmek üzere Bağımsız Denetim kuruluşu seçilmesi,
- Şirketin 2021 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemesi nedeniyle kar dağıtılmaması,
- Genel Kurul toplantı tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyeliğinden ayrılan üyelerin yerine yapılan yeni üye seçimlerinin onaya sunulması,
- Yönetim Kurulu Üyelerine aylık brüt 11.000-TL ücret verilmesi
- Yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,
- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi konularında öneriler kabul edilmiştir.

2021 yılı Olağan Genel Kurul'da ayrıca bağış yapılmadığı konusunda pay sahiplerine bilgi verilmiştir. Ayrıca 1.3.6 sayılı Kurumsal Yönetim ilkesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin gerçekleştirdiği herhangi bir işlem olmadığı hususu pay sahipleri ile paylaşılmıştır.

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi sebebi ile kararın Genel Kurul'a bırakıldığı bir işlem bulunmamaktadır.

2.3. Kar Dağıtımı

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirket'in karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak veya kaydi pay şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

"Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Kâr Payı Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlar uyarınca, Şirketimizin 2022 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabilir herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması hususu Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve ilgili önerge pay sahipleri tarafından kabul edilmiştir.

3. Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve bu sayı Yönetim Kurulu faaliyetlerinin etkin bir şekilde organize edilebilmesine olanak sağlamaktadır. Yönetim Kurulu ve Şirket üst yönetimine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuş olup, Yönetim Kurulu üyelerinin detaylı özgeçmişlerine Şirketin kurumsal internet sitesinde ve faaliyet raporunda ayrıca yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 25 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında 1 yıl süre ile göreve seçilmişlerdir. Görev süresi 1 yıl olduğu için üye seçimi 2023 yılında yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında yeniden gerçekleştirilecektir.

Şirketin Aday Gösterme Komitesi'nin görevini yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından hazırlanan 18 Mart 2022 tarihli raporla, bağımsız yönetim kurulu üyeliğine Sayın Cemal Hakan Akkuş ve Sayın Aysel Ölçen Aydınır aday gösterilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu adaylığının onaylanmasına müteakiben 25 Mart 2022 tarihinde Genel Kurul tarafından adaylar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçilmiştir. Genel Kurul'da bağımsız üye seçimi sebebiyle Sn. Cemal Hakan Akkuş ve Sn. Aysel Ölçen Aydınır'ın bağımsızlık beyanları Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu bölümü altında yer verilmiştir.

2022 yılında Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret, menfaatler ve temsil giderlerinin toplam tutarı 3,378,210 TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Yönetim

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Şirket İçerisinde Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan Aygen	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl/Devam Ediyor
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Tolga Sert	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Sevilay Kıran	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Aysel Ölçen Aydınır	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Cemal Hakan Akkuş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Nurlan Erol	Genel Müdür	Süresiz / Devam Ediyor
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz / Devam Ediyor

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

1. Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre, Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi incelemeye alınmıştır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir. Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, uygulanıp uygulanmadığının “Uy ya da Açıkla” prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır. Bu çerçevede; Şirketimiz, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu (“SPK”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni de uygulamaya özen göstermektedir. Şirket, henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibarıyla bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Gelecekte, uygulanamayabilecek ilkelere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarında, şirketimizin organı olan Kurumsal Yönetim Komitesi öncülüğünde gerekli araştırmaları yapacak, bunları Yönetim Kurulumuz ile paylaşacak, gerekli görülen düzenlemeleri yapmaya uygun yapıda ve düşüncededir. Ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde;

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirket'in karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak veya kaydi pay şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

"Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

2022 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2022 Yılı			
Kar Dağıtım Teklifi (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		650.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	1.069.466.398,02	9.248.344,56
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	1.069.466.398,02	9.248.344,56
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-415.609.692,15
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8	Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	1.069.466.398,02	-406.361.347,59
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	1.069.466.398,02	0,00
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e Kâr Payı	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	1.069.466.398,02	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
NET	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
0	0,00			

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

30 Ocak 2023

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



Building a better
working world

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 D: 57
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Building a better
working world

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 8'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 1,779,910,000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 8 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağılı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıktaki olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Building a better
working world

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



**Building a better
working world**

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Ocak 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatma Ebru Yücel'dir.

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

Fatma Ebru Yücel, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Ocak 2023
İstanbul, Türkiye

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5-6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-19
Not 3 Bölümlere göre raporlama	20-22
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	23
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	24-25
Not 6 Finansal borçlanmalar	26
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	26
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	27-32
Not 9 Maddi duran varlıklar	32
Not 10 Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri	33
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	34
Not 12 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	34-36
Not 13 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	37
Not 14 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	38
Not 15 Özkaynaklar	39-40
Not 16 Hasılat ve satışların maliyeti	41
Not 17 Genel yönetim giderleri	42
Not 18 Pazarlama giderleri	42
Not 19 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	43
Not 20 Finansman gelirleri ve giderleri	43
Not 21 Vergi varlık ve yükümlülükleri	43
Not 22 Pay başına (zarar) / kazanç	44
Not 23 İlişkili taraf açıklamaları	44-45
Not 24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	46-53
Not 25 Finansal araçlar	53
Not 26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	53
Not 27 Diğer hususlar	53
Not 28 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	54
Ek Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	55-56

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		31,137,043	12,000,500
Nakit ve nakit benzerleri	4	26,803,762	7,996,612
Ticari alacaklar	7	1,353,544	2,022,945
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 23	30,154	468
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	1,323,390	2,022,477
Diğer dönen varlıklar	14	2,979,737	1,980,943
DURAN VARLIKLAR		1,786,524,846	731,564,789
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	5,567,701	1,835,557
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	1,779,910,000	729,303,000
Maddi duran varlıklar	9	514,608	261,613
Kullanım hakkı varlıkları	10	360,374	-
Maddi olmayan duran varlıklar	11	34,193	26,649
Diğer duran varlıklar	14	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		1,817,661,889	743,565,289
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7,424,605	2,940,877
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar	7	4,914,482	2,222,864
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 23	1,916,741	782,143
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	2,997,741	1,440,721
Kısa vadeli karşılıklar		861,864	454,546
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	13	831,994	454,546
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	29,870	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1,648,259	263,467
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		768,784	711,951
Uzun vadeli karşılıklar	13	356,595	313,643
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	13	356,595	313,643
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	412,189	398,308
ÖZKAYNAKLAR		1,809,468,500	739,912,461
Ödenmiş sermaye	15	650,000,000	650,000,000
Pay ihraç primleri	15	1,135,855	1,135,855
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	15	150,718	61,077
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		150,718	61,077
Geçmiş yıllar karları		88,562,859	(36,316,462)
Net dönem karı / (zararı)		1,069,466,398	124,879,321
TOPLAM KAYNAKLAR		1,817,661,889	743,565,289

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
	Dipnotlar		
Hasılat	16	45,567,096	30,135,607
Satışların maliyeti	16	(22,461,061)	(11,530,706)
Brüt kar		23,106,035	18,604,901
Genel yönetim giderleri	17	(8,642,694)	(5,441,163)
Pazarlama giderleri	18	(281,701)	(209,410)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1,051,854,708	140,918,320
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(253,600)	(479,160)
Esas faaliyet karı		1,065,782,748	153,393,488
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki/(zararlarındaki) paylar	5	3,732,143	1,238,219
Finansman gelirleri	20	17,436	7,891
Finansman giderleri	20	(65,929)	(29,760,277)
Vergi öncesi kar / (zarar)		1,069,466,398	124,879,321
Vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri /(gideri)	21	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	21	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1,069,466,398	124,879,321
Pay başına (zarar) / kazanç	22	1.6453	0.2308
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1,069,466,398	124,879,321
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	13	89,641	122,197
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		89,641	122,197
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1,069,556,039	125,001,518

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)*

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş Sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar karı/ zararı	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler		500,000,000	863,626	(61,120)	152,670	9,464,761	(45,781,223)	464,638,714
Sermaye artırımını		150,000,000	272,229	-	-	-	-	150,272,229
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	122,197	-	-	124,879,321	125,001,518
Transferler		-	-	-	-	(45,781,223)	45,781,223	-
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	650,000,000	1,135,855	61,077	152,670	(36,316,462)	124,879,321	739,912,461
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		650,000,000	1,135,855	61,077	152,670	(36,316,462)	124,879,321	739,912,461
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	89,641	-	-	1,069,466,398	1,069,556,039
Transferler		-	-	-	-	124,879,321	(124,879,321)	-
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	650,000,000	1,135,855	150,718	152,670	88,562,859	1,069,466,398	1,809,468,500

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		1,069,466,398	124,879,321
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışları	8,19	(1,050,607,000)	(140,123,533)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16,20	(3,695,809)	(2,360,742)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	65,929	29,760,277
Gelir tahakkuklarındaki değişim	14	(226,573)	(228,181)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	(3,732,143)	(1,238,219)
Amortisman giderleri	9,10	199,585	88,679
İtfa payı giderleri	11	6,706	5,559
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim	4	94,664	(2,371)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	17	178,419	444,766
Kullanılmamış izin karşılığı	17	177,448	15,344
Personel prim karşılıkları	13,17	500,000	300,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	13,17	132,593	55,421
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		12,560,217	11,596,321
Alınan faizler		3,461,058	2,359,551
Ticari alacaklardaki değişim		490,982	(1,832,947)
Diğer varlıklardaki değişim		(744,708)	1,195,720
Ticari borçlardaki değişim	7	2,691,618	672,025
Ödenen personel primi		(3,133)	(89,770)
Ödenen kıdem tazminatı	13	-	(89,960)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		666,247	65,897
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		19,122,281	13,876,837
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları/çıktıları	8	-	1,048,033
Maddi duran varlık alımları	9	(413,456)	(104,614)
Maddi duran varlık satışları	9	-	662
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(14,250)	(3,733)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(427,706)	940,348
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artırımları		-	150,272,229
Alınan banka kredileri		-	-
Ödenen banka kredileri		-	(150,575,212)
Ödenen faizler		-	(14,749,934)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışı		-	(15,052,917)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		(27,512)	(65,363)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		18,667,063	(301,095)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	8,032,693	8,333,788
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	26,699,756	8,032,693

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 kişidir. (31 Aralık 2021: 11 kişi).

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

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

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya 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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 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. Yönetim Kurulu'nun 23 Haziran 2021 tarihli kararı doğrultusunda 500,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %30.00 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 650,000,000 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.

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 Şirketi 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 31 Aralık 2022 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, 30 Ocak 2023 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.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29’a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29’da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29’u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır..

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 2020 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 13 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri - 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. 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 uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TMS 37 Değişiklikleri - 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 bu 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 getirmedikleri sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- 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 kavuşturmuştur. 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, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023’de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1’de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023’de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023’te KGK TFRS 16’ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra “Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü” başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde “kira ödemeleri”ni ya da “revize edilmiş kira ödemeleri”ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16’da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8’e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16’nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8’e göre geriye dönük uygular.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

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

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

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

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

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

Amortisman

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

Demirbaşlar	2-15 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 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.

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.

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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. 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 edilemeyecek 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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. 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.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL’ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan 30 Aralık 2021 Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL’ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.9. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 22).

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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.12. Kiralama işlemleri

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.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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 kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

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

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya				Divan	
	Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Oteli	Toplam
31 Aralık 2022						
Kira geliri	12,249,614	11,452,014	11,473,410	9,395	4,705,193	39,889,626
Pendorya Alışveriş Merkezi (“PendoryaAVM”) genel gider yansıtma gelirleri	1,999,097	-	-	-	-	1,999,097
Toplam gayrimenkul gelirleri	14,248,711	11,452,014	11,473,410	9,395	4,705,193	41,888,723
Satışların maliyeti	(20,466,882)	(748,595)	(749,994)	(179,755)	(315,835)	(22,461,061)
Brüt kar	(6,218,171)	10,703,419	10,723,416	(170,360)	4,389,358	19,427,662
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	224,498,000	288,016,000	333,858,000	89,460,000	114,775,000	1,050,607,000
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	224,498,000	288,016,000	333,858,000	89,460,000	114,775,000	1,050,607,000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	3,732,143	3,732,143
Yatırım harcamaları	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
31 Aralık 2021						
Kira geliri	6,307,193	9,575,489	9,593,152	37,688	1,418,939	26,932,461
Pendorya Alışveriş Merkezi (“PendoryaAVM”) genel gider yansıtma gelirleri	850,295	-	-	-	-	850,295
Toplam gayrimenkul gelirleri	7,157,488	9,575,489	9,593,152	37,688	1,418,939	27,782,756
Satışların maliyeti	(10,316,534)	(440,475)	(441,287)	(114,724)	(217,686)	(11,530,706)
Brüt kar	(3,159,046)	9,135,014	9,151,865	(77,036)	1,201,253	16,252,050
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	26,227,711	41,294,000	41,127,000	13,205,000	18,269,822	140,123,533
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26,227,711	41,294,000	41,127,000	13,205,000	18,269,822	140,123,533
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	1,238,219	1,238,219
Yatırım harcamaları	844,289	-	-	-	-	844,289

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hasılat		
Bölüm gelirleri	41,888,723	27,782,756
Dağıtılamayan gelirler	3,678,373	2,352,851
Toplam hasılat	45,567,096	30,135,607
Satışların maliyeti		
Bölgümlere ait satışların maliyeti	22,461,061	11,530,706
Toplam satışların maliyeti	22,461,061	11,530,706
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	1,779,910,000	729,303,000
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	37,751,889	14,262,289
Toplam varlıklar	1,817,661,889	743,565,289
Yükümlölükler		
Bölüm yükümlölükleri	-	-
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler	8,193,389	3,652,828
Toplam yükümlölükler	8,193,389	3,652,828

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	-	1,433
Bankadaki nakit (*)	26,850,045	8,014,554
<i>Bankalar-Vadesiz</i>	291,742	171,001
<i>Bankalar-Vadeli</i>	26,558,303	7,843,553
Ters repo işlemlerinden alacaklar	88,015	20,259
Beklenen zarar karşılığı (**)	(134,298)	(39,634)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	26,803,762	7,996,612
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(238,304)	(3,553)
Beklenen zarar karşılığı	134,298	39,634
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	26,699,756	8,032,693

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

(**) Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 134,298 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2021: 39,634 TL).

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bankalar vadeli hesaplar detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2022	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	88,015	7.50%	2 Ocak 2023
TL	822,166	11.00%	2 Ocak 2023
TL	25,736,137	26.00%	23 Ocak 2023
Toplam	26,646,318		

31 Aralık 2021	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	20,259	11.00%	3 Ocak 2022
TL	7,843,553	16.55%	3 Ocak 2022
Toplam	7,863,812		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(*)	50%	5,567,701	1,835,557

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 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem karı olan 7,464,287 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 3,732,143 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam varlıklar	19,650,297	10,715,641
Toplam yükümlülükler	(8,514,896)	(7,044,527)
Net varlıklar	11,135,401	3,671,114
	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satış gelirleri	54,711,578	19,643,466
Satışların maliyeti	(30,996,597)	(11,369,754)
Net dönem karı / (zararı)	7,464,287	2,476,438

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar (*)	1,355,278	2,126,051
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	30,154	468
Şüpheli ticari alacaklar	1,962,383	2,311,426
	3,347,815	4,437,945
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,962,383)	(2,311,426)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(31,888)	(103,574)
Toplam	1,353,544	2,022,945

(*) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda 31,888 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2021: 103,574 TL).

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihinde sona eren döneme ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem başı	2,311,426	2,319,241
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 17)	178,419	444,766
Konusu kalmayan karşılık	(122,747)	(65,075)
Dönem içinde yapılan tahsilat	(367,099)	(387,506)
Tahsili imkansız hale gelmiş şüpheli alacaklar (*)	(37,616)	-
Dönem sonu	1,962,383	2,311,426

(*) Şirket, daha önce şüpheli alacak olarak finansal tablolarında takip ettiği alacaklarını, tahsili imkansız hale gelmesinden dolayı aktiflerinden çıkarmıştır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer ticari borçlar	2,997,741	1,440,721
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	1,916,741	782,143
Toplam	4,914,482	2,222,864

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,779,910,000	729,303,000
Toplam	1,779,910,000	729,303,000

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2022
Tahir Han	50,400,000	-	-	89,460,000	139,860,000
Fındıklı Bina 1	196,984,000	-	-	288,016,000	485,000,000
Fındıklı Bina 2	196,142,000	-	-	333,858,000	530,000,000
Pendorya AVM	185,502,000	-	-	224,498,000	410,000,000
Divan Adana Oteli	100,275,000	-	-	114,775,000	215,050,000
	729,303,000	-	-	1,050,607,000	1,779,910,000

31 Aralık 2021	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2021
Tahir Han	37,195,000	-	-	13,205,000	50,400,000
Fındıklı Bina 1	155,690,000	-	-	41,294,000	196,984,000
Fındıklı Bina 2	155,015,000	-	-	41,127,000	196,142,000
Pendorya AVM	158,430,000	844,289	-	26,227,711	185,502,000
Divan Adana Oteli	83,897,500	-	1,892,322	18,269,822	100,275,000
	590,227,500	844,289	1,892,322	140,123,533	729,303,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA 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 m²'dir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı, yerinde yapılan ölçümlere göre 3,198 m² olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2022 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 190,000,000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 139,860,000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda 9,395 TL (31 Aralık 2021 : 37,688 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 5,496,513 TL'dir.

Fındıklı Bina 1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2022 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in 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 gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 485,000,000 TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 1 (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, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda 11,452,014 TL (31 Aralık 2021: 9,575,489 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 59,959,617 TL'dir.

Fındıklı Bina 2

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2022 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 gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 530,000,000 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, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda 11,473,410 TL (31 Aralık 2021: 9,593,152 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 91,076,884 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 m²'dir. Pendorya AVM'nin kiralanabilir alanı 30,573 m²'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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2022 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 410,000,000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Maliyet Yaklaşımı Yönteminde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti, gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Başka bir deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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 öngörülür. 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 %24,00 (Risksiz Getiri Oranı (%20,00) + Risk Primi %4,00)) olarak kabul edilmiştir. Aylık kira gelirinin yıllık artışının %20 oranında olacağı öngörülmüştür. Doluluk oranı; 2023-2026 yılları için %80, sonraki yıllar için %85 olarak kabul edilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %77'si kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda 14,248,711 TL (31 Aralık 2021: 7,157,488 TL) kira ve gider yansıtma geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 457,731,868 TL'dir.

Divan Adana Otel

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Divan Adana Otelı (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2022 tarihli raporuna göre Divan Adana Otelı'nın gerçeğe uygun değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için toplam 430,100,000 TL; TSKB GYO A.Ş'nin %50 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 215,050,000 TL kıymet takdir olunmuştur. Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda 4,705,193 TL (31 Aralık 2021: 1,418,939 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Divan Adana Otelı üzerindeki sigorta tutarı 379,144,000 TL'dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	55,827,778	30,677,564
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	302,000,207	16,170,872
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	10,811,116	7,648,975
Toplam	368,639,101	54,497,411

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.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri: Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: 1 inci seviyede 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.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3’e sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	832,733	413,456	(17,254)	1,228,935
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	886,156	413,456	(17,254)	1,282,358
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	571,120	160,461	(17,254)	714,327
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	624,543	160,461	(17,254)	767,750
	261,613			514,608

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	737,353	104,614	(9,233)	832,734
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	790,776	104,614	(9,233)	886,157
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	491,013	88,679	(8,571)	571,121
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	544,436	88,679	(8,571)	624,544
	246,340			261,613

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan, brüt	-	-
Dönem içinde kayıtlara alınan	399,498	-
Çıkışlar	-	-
31.12.2022 tarihi itibarıyla brüt bakiye	399,498	
<u>Birikmiş amortisman</u>		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	-	-
Dönem amortisman gideri	(39,124)	-
Çıkışlar	-	-
31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiye	(39,124)	-
31.12.2022 tarihi itibarıyla net bakiye	360,374	-
<u>Kiralama Borçları</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan	-	-
Dönem içinde kayıtlara alınan	399,498	-
Faiz gideri	27,429	-
Ödenen kira	(47,100)	-
Çıkışlar	-	-
31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiye	379,827	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	136,153	14,250	-	150,403
	136,153	14,250	-	150,403
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	109,504	6,706	-	116,210
	109,504	6,706	-	116,210
	26,649			34,193

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	132,420	3,733	-	136,153
	132,420	3,733	-	136,153
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	103,945	5,559	-	109,504
	103,945	5,559	-	109,504
	28,475			26,649

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

12. 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, kaldırımaların kal'i ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7,100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

Dava konusu taşınmaza ilişkin keşif incelemesi yapılmış ve bilirkişi raporu dava dosyasına sunulmuştur. Şirket'in, rapora itirazları ve beyanları verilmiştir. İBB Başkanlığı, davaya konu alanlarla ilgili kamulaştırma işlemi başlatıldığını beyan etmiştir. Bu sebeple dava Hakim tarafından "El Atmanın Önlenmesi" kapsamında çıkartılıp "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 dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan karar Yargıtay'dan bozularak davanın İBB yönünden kablüne karar verilmiş 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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Davalar (devamı)

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

Konuyla ilgili davada ise Mahkeme, itirazın Beyoğlu Belediyesince kabul edilmiş olması sebebiyle davanın konusuz kaldığına karar vermiştir. Ancak ilçe belediyesince alınan kararların kesinleşebilmesi için İBB ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı gerektiğinden, davanın konusuz kalması mümkün olmadığı gerekçesiyle karar Şirket tarafından temyiz edilmiştir. Temyize ilişkin olarak Danıştay, 28 Mart 2014 nolu kararı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun imar planı değişikliklerini uygun bulmamasına dayanarak yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, Şirket'in maliki olduğu Fındıklı Binası II'yi de kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, Şirketce gerek Beyoğlu Belediyesi gerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen itirazlarının halihazırda hazırlanmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dikkate alınarak planlama yapılması için Beyoğlu Belediye'sine 28 Ekim 2014 tarihinde yazılı olarak başvurulmuştur. Mahkeme'den, Belediye'ye incelemeye konu Taşınmaz'ın tabi olduğu Plan'ın, Danıştay'ın bozma kararı sonucunda halen yürürlükte olup olmadığının, 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. Danıştay tarafından Şirket lehine verilen İdari işlemin iptali kararı onanmış olup karar kesinleşmiştir.

- 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 mütalaa sunulmuştur. Dosyanın ilk celsesinde davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

Yukarıdaki davalar dahil olmak üzere Şirket'in taraf olduğu toplam 52 adet dava, 84 adet lehe ve 5 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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29,870 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Teminat mektupları	2,701,350	1,919,057
Teminat senetleri	1,335,937	1,051,199
Teminat çekleri	35,740	65,478
İpotek belgesi	-	245,000
Toplam	4,073,027	3,280,734

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Alınan teminatlar (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 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Teminat mektupları	4,042,775	3,000,000
Toplam	4,042,775	3,000,000
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	4,042,775	3,000,000
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	-	-
Toplam	4,042,775	3,000,000

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilen teminatların; 1,000,000 TL tutarındaki kısmı elektrik enerjisi satış sözleşmesi için düzenlenmiştir, 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 (31 Aralık 2021 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.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	500,000	300,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	331,994	154,546
	831,994	454,546
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	356,595	313,643
	356,595	313,643
Toplam	1,188,589	768,189

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 19,982.83 TL ve 8,284.51 TL'dir.

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maaş artış oranı	19.00%	14.00%
İskonto oranı	17.78%	16.80%
Net iskonto oranı	2.52%	4.02%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	90.91%	81.82%

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı bakiyesi	313,643	380,419
Hizmet maliyeti	63,592	63,591
Faiz maliyeti	69,001	81,790
Dönem içi ödemeler	-	(89,960)
Aktüeryal fark	(89,641)	(122,197)
Dönem sonu bakiyesi	356,595	313,643

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	-	379,636
Gelecek aylara ait giderler	2,012,036	850,332
Gelir tahakkukları	650,709	424,136
Verilen sipariş avansları	51,283	36,623
Peşin ödenen vergi ve fonlar	169,548	194,055
Diğer	96,161	96,161
Toplam	2,979,737	1,980,943

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	137,970	137,970
Toplam	137,970	137,970

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	853,068	170,709
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	293,176	78,955
Finansal kiralama yükümlülükleri	379,827	-
Diğer	122,188	13,803
Toplam	1,648,259	263,467

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	412,189	398,308
Toplam	412,189	398,308

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

15.1 Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
		Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	43,333,333	6.67	43,333,333
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	17,728,148	2.73	17,728,148
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	79.34	515,723,613	79.75	518,431,946
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	C	11.26	73,214,906	10.85	70,506,573
Ödenmiş sermaye		100	650,000,000	100	650,000,000

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650,000,000 (31 Aralık 2021: 1 TL, 650,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir. Yönetim Kurulu'nun 23 Haziran 2021 tarihli kararı doğrultusunda 500,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %30.00 oranında bedelli sermaye artırımları kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 650,000,000 TL'ye çıkarılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650,000,000 (31 Aralık 2021: 1 TL, 650,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

15.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

15.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket’in halka arzları sonucu nominal değerli hisse senetlerinin sırasıyla 1-2 Nisan 2010, 3-4 Eylül 2020 ile 20-21 Eylül 2021 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına sırasıyla 1.05 TL, 2.21 TL ve 3.26 TL fiyat ile halka arzları gerçekleştirilmiş olup 1,135,855 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.

15.4. Aktüeryal farklar

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

150,718 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir. (31 Aralık 2021: 61,077 TL kayıp).

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Pendorya AVM kira gelirleri	12,249,614	6,307,193
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	11,452,014	9,575,489
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	11,473,410	9,593,152
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	1,999,097	850,295
Divan Adana Oteli kira gelirleri	4,705,193	1,418,939
Tahir Han kira gelirleri	9,395	37,688
Toplam gayrimenkul gelirleri	41,888,723	27,782,756
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	3,668,880	2,279,027
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	9,493	73,824
Toplam borçlanma araçları gelirleri	3,678,373	2,352,851
Toplam hasılat	45,567,096	30,135,607

31 Aralık 2022 dönem sonu itibarıyla toplam gayrimenkul gelirlerinin 22,946,375 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir. (31 Aralık 2021: 19,185,503 TL)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Elektrik giderleri	5,631,979	1,395,617
Güvenlik giderleri	4,166,267	2,259,365
Vergi ve harç giderleri	2,682,359	1,631,580
Temizlik giderleri	1,938,822	1,050,065
Yönetim hizmet giderleri	1,903,398	1,691,580
Sigorta giderleri	1,459,920	794,299
Bakım ve onarım giderleri	1,388,539	626,187
İşletme hizmet giderleri	905,300	718,891
Yemek giderleri	895,540	444,279
Doğalgaz gideri	349,147	104,609
Danışmanlık giderleri	346,892	298,635
Su giderleri	328,700	155,389
Malzeme gideri	57,717	155,605
Diğer giderler	406,481	204,605
Toplam	22,461,061	11,530,706

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	6,680,707	3,904,236
Amortisman ve itfa payı giderleri	206,290	94,238
Müşavirlik giderleri	206,272	129,396
Şüpheli alacak karşılık gideri	178,419	444,766
Ulaşım ve seyahat giderleri	150,724	84,276
BIST kotta kalma ücreti	145,925	128,906
Danışmanlık giderleri	91,305	117,379
Genel Kurul Gideri	14,078	12,529
Diğer giderler	968,974	525,437
Toplam	8,642,694	5,441,163

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Maaşlar ve ücretler	4,148,618	2,338,459
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	845,250	591,150
SGK işveren payı giderleri	622,700	365,539
Prim karşılığı giderleri	500,000	300,000
İzin karşılığı giderleri	177,448	15,344
Kıdem tazminatı karşılığı giderleri	132,593	55,421
Ödenen kıdem tazminatı gideri	-	89,960
Diğer giderler	254,098	148,363
Toplam	6,680,707	3,904,236

18. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Reklam giderleri	281,701	209,410
Toplam	281,701	209,410

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	1,050,607,000	140,123,533
Konusu kalmayan karşılıklar	489,846	452,582
Diğer gelirler	757,862	342,205
Toplam	1,051,854,708	140,918,320

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Komisyon giderleri	139,275	447,671
Diğer giderler	114,325	31,489
Toplam	253,600	479,160

20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Diğer gelirler	17,436	7,891
Toplam	17,436	7,891

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kur farkı gideri, net	38,500	16,887,030
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz ve komisyon giderleri	-	12,873,247
Diğer giderler	27,429	-
Toplam	65,929	29,760,277

21. 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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. 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 (zararın) / kazancın, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Net dönem (zararı) / karı	1,069,466,398	124,879,321
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	650,000,000	541,095,890
Pay başına (zarar) / kazanç	1.6453	0.2308

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

23.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Bankalar – vadesiz</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88,015	20,259
Türkiye İş Bankası A.Ş.	119,412	1,114
Toplam	207,427	21,373
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	30,154	85
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	383
Toplam	30,154	468
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	1,768,899	739,398
Toplam	1,768,899	739,398
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	1,852,178	766,641
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	64,563	15,502
Toplam	1,916,741	782,143

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

23.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	20,609,859	17,247,632
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	624,478	522,138
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	28,598	23,911
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	26,463	22,126
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	1,632,134	1,349,351
Türkiye İş Bankası A.Ş.	20,950	16,864
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	3,893	3,481
Toplam	22,946,375	19,185,503
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	9,493	73,824
Türkiye İş Bankası A.Ş.	6,356	-
Toplam	15,849	73,824
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	10,185,997
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	2,386,857
Toplam	-	12,572,854
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	62,807	117,532
Türkiye İş Bankası A.Ş.	5,108	26
Toplam	67,915	117,558

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 3,378,210 TL'dir (31 Aralık 2021: 2,109,832 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. 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.

24.1. 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.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.1 Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2022		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)	30,154	1,323,390	-	-	26,803,762	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1,323,390	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	30,154	1,323,390	-	-	26,803,762	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,962,383	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,962,383)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.1. Kredi riski (devamı)

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili	Diğer				
31 Aralık 2021		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	468	2,022,477	-	-	7,996,612	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2,022,477	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	468	2,022,477	-	-	7,996,612	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2,311,426	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2,311,426)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.2. Likidite riski

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

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

31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	4,914,482	4,914,482	4,914,482	-	-	-
Toplam	4,914,482	4,914,482	4,914,482	-	-	-

31 Aralık 2021	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	2,222,864	2,222,864	2,222,864	-	-	-
Toplam	2,222,864	2,222,864	2,222,864	-	-	-

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

24.3. Piyasa riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.3. 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, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, yıllık asgari kira tutarları, Dipnot 8’de açıklanmıştır.

Şirket’in, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL’ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2022	18.6983	19.9349
31 Aralık 2021	12.9775	14.6823

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31 Aralık 2022	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	172,329	2,750	6,065
Toplam varlıklar	172,329	2,750	6,065
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Diğer yükümlülükler	326,933	3,785	12,850
Toplam yükümlülükler	326,933	3,785	12,850
Net yabancı para yükümlülük	(154,604)	(1,035)	(6,785)

31 Aralık 2021	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	169,887	2,750	9,140
Toplam finansal varlıklar	169,887	2,750	9,140
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	279,058	3,486	15,925
Toplam finansal yükümlülükler	279,058	3,486	15,925
Net yabancı para yükümlülük	(109,171)	(736)	(6,785)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL’nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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
31 Aralık 2022				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1,935)	1,935	(1,935)	1,935
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(1,935)	1,935	(1,935)	1,935
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(13,525)	13,525	(13,525)	13,525
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(13,525)	13,525	(13,525)	13,525
TOPLAM (3+6)	(15,460)	15,460	(15,460)	15,460
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2021				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(956)	956	(956)	956
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(956)	956	(956)	956
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(9,961)	9,961	(9,961)	9,961
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(9,961)	9,961	(9,961)	9,961
TOPLAM (3+6)	(10,917)	10,917	(10,917)	10,917

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.3. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	26,646,318	7,863,812
Finansal yükümlülükler	-	-
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Finansal araçlar</i>			
Vadeli mevduat	TL	11.00%	16.55%
Vadeli mevduat	TL	7.50%	11.00%
Vadeli mevduat	TL	26.00%	-

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan on iki aylık etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu analiz, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

31 Aralık 2022	Kar/zarar		Özkaynaklar(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	-	-	-	-
31 Aralık 2021	Kar/zarar		Özkaynaklar(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
Değişken faizli finansal borçlar	-	-	-	-

(*)Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.4. 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.

25. 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.

26. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz portföyünde bulunan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde işletme ve kiralama hizmetlerinin, 2023 yılından itibaren Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nden alınmasına karar verilmiştir.

27. DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınan raporlama hizmetlerine ilişkin bağımsız denetim ücreti 112.500 TL (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınan raporlama hizmetlerine ilişkin bağımsız denetim ücreti 79,150 TL olarak gerçekleşmiştir).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2019 yılının sonlarına doğru Çin’de başlayarak 2020 yılının ilk yarısında ülkemizde de yoğun olarak görünmeye başlayan ve küresel yayılım gösteren COVID-19 salgını 2022 yılının başından itibaren azalan bir seyir izlemiş birçok ülkede tedbirler azaltılarak hayatımızdan çıkmaya başlamıştır. Salgının etkili olduğu diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de bu olumsuzluğu azaltmak adına sosyal ve ekonomik anlamda muhtelif önlemler alınmış olup, 2022 yılında tamamen normalleşme sürecine geçilmiştir. Şirket, salgına ilişkin süreçleri yakından takip etmekte olup 2022 yılı içerisinde Covid döneminde uygulanan AVM kiracılarına destek olunmasına teminen yapılan kira indirim ve yardımları gerçekleştirilmemiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	26,803,762	7,996,612
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	1,779,910,000	729,303,000
C İştirakler(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,567,701	1,835,557
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		5,380,426	4,430,120
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	1,817,661,889	743,565,289
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	1,809,468,500	739,912,461
Diğer kaynaklar		8,193,389	3,652,828
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	1,817,661,889	743,565,289
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	26,803,762	7,996,612
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak (*)	III-48.1, Md. 28	5,567,701	1,835,557
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4,042,775	3,000,000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	-	-

(*) Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirkete iştirak kapsamındadır. Şirket ilişkisindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ne yapmış olduğu iştirak tutarı 2,250,000 TL olup toplam aktifin %10’unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	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)	98%	98%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	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	0%	0%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	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%