

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE
SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR**

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	5-56
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİONOT.....	57-58

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR		227.739.239	111.075.642
Nakit ve nakit benzerleri	4	76.521.380	90.739.472
Ticari alacaklar	7	2.087.847	3.433.977
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,23	-	661
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	2.087.847	3.433.316
Diğer dönen varlıklar	14	149.130.012	16.902.193
DURAN VARLIKLAR		4.673.742.963	4.469.235.742
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	31.458.554	22.249.804
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	4.615.910.776	4.421.095.319
Maddi duran varlıklar	9	25.639.469	24.857.980
Kullanım hakkı varlıkları	10	400.259	641.258
Maddi olmayan duran varlıklar	11	189.551	203.932
Diğer duran varlıklar	14	144.354	187.449
TOPLAM VARLIKLAR		4.901.482.202	4.580.311.384
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		182.850.868	27.355.281
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6,23	142.064.538	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	6,23	142.064.538	-
Ticari borçlar	7	23.423.635	19.345.582
İlişkili taraflara ticari borçlar	7,23	287.986	11.347.495
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	23.135.649	7.998.087
Kısa vadeli karşılıklar		2.712.892	2.044.500
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.604.522	2.003.919
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	108.370	40.581
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	14.649.803	5.965.199
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		991.668	1.550.417
Uzun vadeli karşılıklar	13	457.469	852.818
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	457.469	852.818
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	534.199	697.599
ÖZKAYNAKLAR		4.717.639.666	4.551.405.686
Ödenmiş sermaye	15	650.000.000	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	4.460.530.712	4.460.530.712
Pay ihraç primleri	15	11.022.683	11.022.683
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	2.471.220	2.471.220
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	15	194.300	194.300
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar		194.300	194.300
Geçmiş yıllar zararları		(572.813.229)	(1.059.657.680)
Net dönem karı		166.233.980	486.844.451
TOPLAM KAYNAKLAR		4.901.482.202	4.580.311.384

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR
TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden Geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
	Dipnotlar				
Hasılat	16	104.983.948	31.179.155	101.835.954	30.409.930
Satışların maliyeti	16	(68.282.678)	(24.616.538)	(54.609.186)	(16.287.998)
Brüt kar		36.701.270	6.562.617	47.226.768	14.121.932
Genel yönetim giderleri	17	(29.419.931)	(9.847.319)	(30.333.231)	(7.591.272)
Pazarlama giderleri	18	(145.098)	(138.660)	(121.979)	(30.067)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	159.584.505	10.066.476	390.362.294	(483.788)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(496.016)	(388.496)	(447.146)	(153.108)
Esas faaliyet karı		166.224.730	6.254.618	406.686.706	5.863.697
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zararlarındaki) paylar	5	9.937.331	4.327.394	3.910.421	15.681.866
Finansman gelirleri	20	33.558.280	10.082.086	15.923.319	6.445.766
Finansman giderleri	20	(22.163.714)	(16.138.178)	(401.284)	(298.585)
Parasal kazanç / (kayıp)		(21.322.647)	(2.354.714)	(23.249.135)	(6.427.749)
Vergi öncesi kar / (zarar)		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri /(gideri)	21	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	21	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995
Pay başına (zarar) / kazanç	22	0,2557	0,0033	0,6198	0,0327
DÖNEM (ZARARI) / KARI		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karı/(zararı)	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler									
		650.000.000	4.460.530.712	11.022.683	296.695	2.471.220	(2.394.746.381)	1.335.088.701	4.064.663.630
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	-	402.870.027	402.870.027
Transferler		-	-	-	-	-	1.335.088.701	(1.335.088.701)	-
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler									
	15	650.000.000	4.460.530.712	11.022.683	296.695	2.471.220	(1.059.657.680)	402.870.027	4.467.533.657
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler									
		650.000.000	4.460.530.712	11.022.683	194.300	2.471.220	(1.059.657.680)	486.844.451	4.551.405.686
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	-	166.233.980	166.233.980
Transferler		-	-	-	-	-	486.844.451	(486.844.451)	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler									
	15	650.000.000	4.460.530.712	11.022.683	194.300	2.471.220	(572.813.229)	166.233.980	4.717.639.666

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		166.233.980	402.870.027
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Gayrimenkuller değer artış azalışları	8,9,19	(141.365.722)	(388.767.477)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(33.558.280)	(15.923.321)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	22.163.714	401.286
Gelir tahakkuklarındaki değişim	14	(16.607.718)	(1.209.295)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	(9.937.331)	(3.910.421)
Amortisman giderleri	9,10	1.028.697	955.650
İtfa payı giderleri	11	14.381	40.295
Parasal kazanç / kayıp ile ilgili düzeltmeler		24.759.505	63.522.153
Karşılıklar ve değer düşüklüğü zararlarına ilişkin düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim	4	97.279	90.734
Gider tahakkuklarındaki değişim		-	(625.852)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	7,17	1.330.994	(33.480)
Kullanılmamış izin karşılığı	13,17	949.537	656.377
Personel prim karşılıkları	13,17	900.000	806.679
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	13,17	-	148.555
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		16.009.036	59.021.911
Alınan faizler		34.618.999	15.772.787
Ticari alacaklardaki değişim		(153.097)	1.880.728
Diğer varlıklardaki değişim		(114.612.811)	4.419.431
Ticari borçlardaki değişim	7	4.078.053	(770.544)
Çalışan karşılıkları kapsamında yapılan ödemeler		101.809	-
Ödenen kıdem tazminatları	13,17	374.371	-
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(15.936.180)	2.398.069
Faaliyetlerle ilgili nakit akışlarında enflasyon düzeltmesi		(1.817.303)	(2.217.032)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		(77.337.124)	80.505.351
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(53.864.243)	-
Maddi duran varlık alım / satışlarından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.154.676)	(1.267.975)
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	-	(97.653)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(55.018.919)	(1.365.628)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan banka kredileri	6	142.064.538	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akış		142.064.538	-
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		5.379	(62.455)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		9.713.876	79.077.267
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç		(22.942.202)	(61.305.121)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	89.408.740	60.003.183
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	76.180.414	77.775.329

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 12 kişidir. (31 Aralık 2023: 12 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10.000.000 Türk Lirası'ndan ("TL") 75.000.000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75.000.000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtilmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin. 25.000.000 TL artırılarak 100.000.000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırım, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100.000.000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 30 Eylül 2024 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 Ekim 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tablolar yayımlandıktan sonra değiştirme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2526,16	343%	1,0000
31 Aralık 2023	1.859,38	268%	1,3586
30 Eylül 2023	1691,04	254%	1,4938

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur.

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteeki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında 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. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan spot kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

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.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 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) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

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

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

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

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

ii) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

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

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Diğer gelirler ve giderler

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

2.5.2. 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.

Binalar, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden maddi duran varlıklar altına sınıflanan idari amaçlı kullandığı ofis alanından oluşmaktadır. Söz konusu alanın ilgili dönem sonu tarihleri itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları sonucu ulaşılan gerçeğe uygun değer artış/azalış tutarları kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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:

Binalar	50 yıl
Demirbaşlar	2-15 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Sonraki maliyetler	

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler 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 enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 5 yıldır.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

2.5.7 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise 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.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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, 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 ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 31 Aralık 2023 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

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

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

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

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

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

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

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

2.5.16'da açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan 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 sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.18. Nakit akış tablosu

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

2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
30 Eylül 2024						
Kira geliri	26.767.103	27.604.909	27.786.168	-	16.962.906	99.121.086
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")	5.862.862	-	-	-	-	5.862.862
Genel Gider Yansıtma Gelirleri						
Toplam gayrimenkul gelirleri	32.629.965	27.604.909	27.786.168	-	16.962.906	104.983.948
Satışların maliyeti	(63.896.845)	(1.571.817)	(1.582.138)	(354.582)	(877.296)	(68.282.678)
Brüt kar	(31.266.880)	26.033.092	26.204.030	(354.582)	16.085.610	36.701.270
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	(20.740.766)	57.003.714	24.559.120	52.539.038	28.004.618	141.365.724
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(20.740.766)	57.003.714	24.559.120	52.539.038	28.004.618	141.365.724
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	9.937.331	9.937.331
Yatırım harcamaları	53.864.243	-	-	-	-	53.864.243

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
30 Eylül 2023						
Kira geliri	22.271.847	29.573.045	29.767.336	-	15.458.961	97.071.189
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")	4.764.765	-	-	-	-	4.764.765
Genel Gider Yansıtma Gelirleri						
Toplam gayrimenkul gelirleri	27.036.612	29.573.045	29.767.336	-	15.458.961	101.835.954
Satışların maliyeti	(50.642.921)	(1.422.456)	(1.431.801)	(397.830)	(714.178)	(54.609.186)
Brüt kar	(23.606.309)	28.150.589	28.335.535	(397.830)	14.744.783	47.226.768
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	56.307.267	99.723.824	108.773.076	21.426.628	102.536.682	388.767.477
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	56.307.267	99.723.824	108.773.076	21.426.628	102.536.682	388.767.477
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	3.910.421	3.910.421
Yatırım harcamaları	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP****DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Hasılat				
Bölüm gelirleri	104.983.948	31.179.155	101.835.954	30.409.930
Dağıtılamayan gelirler	-	-	-	-
Toplam hasılat	104.983.948	31.179.155	101.835.954	30.409.930
Satışların maliyeti				
Bölümlere ait satışların maliyeti	68.282.678	24.616.538	54.609.186	16.287.998
Toplam satışların maliyeti	68.282.678	24.616.538	54.609.186	16.287.998
			30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar				
Bölüm varlıkları		4.615.910.776		4.421.095.319
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar		285.571.426		159.216.065
Toplam varlıklar		4.901.482.202		4.580.311.384
Yükümlülükler				
Bölüm yükümlülükleri		142.064.538		-
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler		41.777.998		28.905.698
Toplam yükümlülükler		183.842.536		28.905.698

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP****DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki nakit (*)	76.819.345	91.143.465
Bankalar-Vadesiz	262.181	473.362
Bankalar-Vadeli	76.557.164	90.670.103
Ters repo işlemlerinden alacaklar	88.327	53.253
Beklenen zarar karşılığı (**)	(386.292)	(457.246)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	76.521.380	90.739.472
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(727.259)	(1.787.978)
Beklenen zarar karşılığı	386.292	457.246
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	76.180.413	89.408.740

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır)

(**) Şirket, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 386.292 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2023: 457.246 TL).

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bankalar vadeli hesaplar detayı aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2024	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	88.327	%39,00	1 Ekim 2024
TL	10.844.836	%50,00	1 Ekim 2024
TL	65.712.328	%50,00	25 Ekim 2024
Toplam	76.645.491		
31 Aralık 2023	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	72.349	%37,00	1 Ocak 2024
TL	8.357.433	%42,65	1 Ocak 2024
TL	12.174.749	%46,00	22 Ocak 2024
TL	70.118.825	%42,00	8 Ocak 2024
Toplam	90.723.356		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi(*)	%50	31.458.554	22.249.804

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.(2.250.000 TL karşılığı 2024 Eylül enflasyon düzeltmesi ile 19.489.498 TL olarak hesaplanmıştır.)

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem karı olan 19.874.663 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 9.937.331 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	88.235.972	70.613.103
Toplam yükümlülükler	(25.318.864)	(26.113.495)
Net varlıklar	62.917.108	44.499.608
	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Satış gelirleri	152.793.091	119.958.400
Satışların maliyeti	73.218.138	57.893.615
Net dönem karı / (zararı)	19.874.663	7.820.842

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	142.064.538	-
Toplam	142.064.538	-

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	TLRef + %4,75	142.064.538	142.064.538	-
			142.064.538	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar (*)	2.829.219	4.006.455
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	-	661
Şüpheli ticari alacaklar	2.782.390	2.583.534
	5.611.609	6.590.650
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.782.390)	(2.583.534)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(741.372)	(573.139)
Toplam	2.087.847	3.433.977

(*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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 741.372 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2023: 573.139 TL).

30 Eylül 2024 ve 2023 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 - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Dönem başı	2.583.534	4.830.328
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 17)	1.330.994	(33.480)
Konusu kalmayan karşılık	(200.520)	(91.828)
Dönem içinde yapılan tahsilat	(29.582)	(91.354)
Net parasal kayıp/kazanç	(902.036)	(1.796.907)
Dönem sonu	2.782.390	2.816.759

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer ticari borçlar	23.135.649	7.998.087
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	287.986	11.347.495
Toplam	23.423.635	19.345.582

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.615.910.776	4.421.095.319
Toplam	4.615.910.776	4.421.095.319

30 Eylül 2024, 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

				Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	
30 Eylül 2024	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar		30 Eylül 2024
Pendorya AVM	978.194.452	53.864.243	-	(20.740.766)	1.011.317.929
Fındıklı Bina 2	1.282.245.941	-	-	24.144.610	1.306.390.551
Fındıklı Bina 1	1.195.570.997	-	-	57.003.714	1.252.574.711
Divan Adana Oteli	664.832.576	-	-	28.004.618	692.837.194
Tahir Han	300.251.353	-	-	52.539.038	352.790.391
	4.421.095.319	53.864.243	-	140.951.214	4.615.910.776

				Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	
30 Eylül 2023	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar		30 Eylül 2023
Pendorya AVM	917.830.298	-	-	56.307.267	974.137.565
Fındıklı Bina 2	1.166.438.388	-	-	106.937.971	1.273.376.359
Fındıklı Bina 1	1.085.726.084	-	-	99.723.824	1.185.449.908
Divan Adana Oteli	481.413.184	-	-	102.536.682	583.949.866
Tahir Han	313.092.062	-	-	21.426.628	334.518.690
	3.964.500.016	-	-	386.932.372	4.351.432.388

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bu bölümde ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri hariç diğer tutarlar endekslenmemiş tutarları ifade eder.

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, 28 Haziran 2024 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 28 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 440.000.000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 323.900.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde kira geliri elde etmemiştir (30 Eylül 2023: Kira geliri elde etmemiştir.). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 31.783.575 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, 28 Haziran 2024 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 28 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.150.000.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 27.604.909 TL (30 Eylül 2023: 29.573.045 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 274.993.338 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, 28 Haziran 2024 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 28 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.220.000.000 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, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 27.786.168 TL (30 Eylül 2023: 29.767.336 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 392.454.216 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.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 28 Haziran 2024 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 928.500.000 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. Yaklaşımda 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 %25,00 olarak kabul edilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %85'i kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 32.629.965 TL (30 Eylül 2023: 27.036.612 TL) kira ve gider yansıtma geliri elde etmiştir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 2.129.461.615 TL'dir.

Divan Adana Otel

Divan Adana Otel; Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel yüzölçümü 3.608 m², üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı ise 26.215 m²'dir. Mülkiyet durumu; TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50) ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%50) şeklindedir. Divan Adana Otel'i'nin işletmesi; ortaklar tarafından hisseleri oranında kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Divan Adana Otel (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Haziran 2024 tarihli raporuna göre Divan Adana Otel'i'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için toplam 1.272.200.000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin %50 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 636.100.000 TL kıymet takdir olunmuştur. Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 16.962.906 TL (30 Eylül 2023: 15.458.961 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Divan Adana Otel'i üzerindeki sigorta tutarı 1.740.217.402 TL (50.909.600 USD)'dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	101.205.793	91.355.418
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	396.228.617	332.032.282
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	20.376.166	21.513.748
Toplam	517.810.576	444.901.448

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. Gerçeğe uygun değer ölçümleri: Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Eylül 2024, 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girışler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Eylül 2024
<u>Maliyet</u>					
Binalar	22.013.327	-	-	414.510	22.427.837
Demirbaşlar	9.081.276	1.154.676	-	-	10.235.952
Taşıtlar	505.059	-	-	-	505.059
	31.599.662	1.154.676	-	414.510	33.168.848
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Binalar	-	-	-	-	-
Demirbaşlar	6.236.623	787.697	-	-	7.024.320
Taşıtlar	505.059	-	-	-	505.059
	6.741.682	787.697	-	-	7.529.379
	24.857.980	-	-	-	25.639.469

	1 Ocak 2023	Girışler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Eylül 2023
<u>Maliyet</u>					
Binalar	20.025.168	-	-	1.835.105	21.860.273
Demirbaşlar	8.328.987	1.267.975	(17.592)	-	9.579.370
Taşıtlar	505.059	-	-	-	505.059
	28.859.214	1.267.975	(17.592)	1.835.105	31.944.702
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Binalar	-	-	-	-	-
Demirbaşlar	6.076.689	727.322	(17.592)	-	6.786.419
Taşıtlar	505.059	-	-	-	505.059
	6.581.748	727.322	(17.592)	7.297.294	7.291.478
	22.277.466	-	-	-	24.653.224

30 Eylül 2024 dönem sonu tarihi itibarıyla, Şirket'in maddi duran varlıklarında yer alan 22.427.837 TL tutarındaki binalar, Şirket'in halihazırda kullanmakta olduğu ve aynı zamanda kayıtlı adresinde bulunduğu ofis alanından oluşmaktadır. (30 Eylül 2023 : 21.860.273 TL)

30 Eylül 2024, 2023 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan, brüt	963.994	963.994
Dönem içinde kayıtlara alınan	-	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla brüt bakiye	963.994	963.994
<u>Birikmiş amortisman</u>		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	322.736	94.407
Dönem amortisman gideri	240.999	228.329
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiye	563.735	322.736
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net bakiye	400.259	641.258
<u>Kiralama Borçları</u>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan	963.994	963.994
Faiz gideri	70.539	72.222
Ödenen kira	(141.300)	(316.316)
Faiz gideri tahakkuk iptali	-	(32.795)
Net parasal kayıp (kazanç)	(747.472)	(392.938)
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiye	145.761	294.167

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	1.412.006	-	-	1.412.006
	1.412.006	-	-	1.412.006
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	1.208.074	14.381	-	1.222.455
	1.208.074	14.381	-	1.222.455
	203.932			189.551
	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	1.314.353	97.653	-	1.412.006
	1.314.353	97.653	-	1.412.006
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	1.167.780	40.295	-	1.208.075
	1.167.780	40.295	-	1.208.075
	146.573			203.931

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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'ı ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7.100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

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

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

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645.354 TL) (endekslenmemiş tutar) 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.

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

- 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 56 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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 108.370 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2023: 40.581 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Teminat mektupları	8.537.123	6.701.754
Teminat senetleri	2.027.417	2.314.776
Teminat çekleri	35.740	48.556
İpotek belgesi	-	-
Toplam	10.600.280	9.065.086

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

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Teminat mektupları	4.092.575	5.492.528
Toplam	4.092.575	5.492.528

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	4.092.575	5.492.528
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	4.092.575	5.492.528

30 Eylül 2024 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 2023 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).

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli		
Personel prim karşılığı	900.000	978.194
Kullanılmamış izinler karşılığı	1.704.522	1.025.725
	2.604.522	2.003.919
Uzun vadeli		
Kıdem tazminatı karşılığı	457.469	852.818
	457.469	852.818
Toplam	3.061.991	2.856.737

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 41.828,42 TL ve 23.489,83 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maaş artış oranı	%21,00	%21,00
İskonto oranı	%22,00	%22,00
Net iskonto oranı	%3,35	%3,35
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%91,11	%91,11

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem başı bakiyesi	852.818	1.051.310
Hizmet maliyeti	79.821	71.247
Faiz maliyeti	66.996	77.308
Aktüeryal fark	-	-
Dönem içi ödemeler	(374.371)	-
Parasal kayıp/kazanç	(167.795)	(518.611)
Dönem sonu bakiyesi	457.469	681.254

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	4.546.782	-
Gelecek aylara ait giderler(*)	3.796.843	13.449.196
Gelir tahakkukları	18.363.282	1.755.564
Verilen avanslar	119.798.900	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.983.674	938.707
Diğer	640.531	758.726
Toplam	149.130.012	16.902.193

(*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait giderlerin büyük çoğunluğu Şirket'in sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	144.354	187.449
Toplam	144.354	187.449

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP****DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	1.236.509	2.774.710
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	12.624.935	2.815.615
Kiralama yükümlülükleri	145.761	294.167
Diğer	642.598	80.707
Toplam	14.649.803	5.965.199

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	534.199	697.599
Toplam	534.199	697.599

15. ÖZKAYNAKLAR**15.1 Ödenmiş sermaye**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
		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	79,34	515.723.613
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	C	11,26	73.214.906	11,26	73.214.906
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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

15.1 Ödenmiş sermaye (Devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 650.000.000 (31 Aralık 2023: 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 artırımı 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 650.000.000 (31 Aralık 2023: 1 TL. 650.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

15.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 2.471.220 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.

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 11.022.683 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir.

15.4 Aktüeryal farklar

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

194.300 TL tutarındaki aktüeryal kazanç, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki "kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler" içerisinde gösterilmiştir. (31 Aralık 2023: 194.300 TL kazanç).

15.5 Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 4.460.530.712 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP****DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**15.5. Sermaye düzeltmesi farkları (Devamı)**

30 Eylül 2024	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	4.072.738.121	4.460.530.712	(387.792.591)
Hisse senedi ihraç primleri	10.186.270	11.022.683	(836.413)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.283.701	2.471.220	(187.519)
Toplam	4.085.208.091	4.474.024.614	(388.816.523)

31 Aralık 2023	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	4.072.738.121	4.460.530.712	(387.792.591)
Hisse senedi ihraç primleri	10.186.270	11.022.683	(836.413)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.283.701	2.471.220	(187.519)
Toplam	4.085.208.091	4.474.024.614	(388.816.523)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Pendorya AVM kira gelirleri	26.767.103	8.580.755	22.271.847	7.043.415
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	27.604.909	8.433.037	29.573.045	8.467.534
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	27.786.168	8.488.799	29.767.336	8.523.517
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	5.862.862	2.089.956	4.764.765	1.458.506
Divan Adana Oteli kira gelirleri	16.962.906	3.586.608	15.458.961	4.916.958
Tahir Han kira gelirleri	-	-	-	-
Toplam gayrimenkul gelirleri	104.983.948	31.179.155	101.835.954	30.409.930
Toplam hasılat	104.983.948	31.179.155	101.835.954	30.409.930

30 Eylül 2024 dönem sonu itibarıyla toplam gayrimenkul gelirlerinin 55.424.086 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir. (30 Eylül 2023: 59.383.179 TL)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Güvenlik giderleri	14.265.629	4.426.479	10.040.319	3.864.581
Yönetim hizmet giderleri	10.946.383	3.854.075	7.682.529	2.237.529
Sigorta giderleri	9.483.073	3.332.917	4.358.686	1.619.424
Elektrik giderleri	6.202.741	2.493.322	9.095.690	2.983.727
Temizlik giderleri	6.011.055	1.784.079	4.800.179	1.227.004
Danışmanlık giderleri	4.633.431	2.552.327	2.467.375	1.309.903
Vergi ve harç giderleri	3.227.209	49.113	4.331.533	46.462
Yemek giderleri	2.646.629	840.311	2.435.242	924.198
Bakım ve onarım giderleri	2.077.551	844.140	2.200.924	830.172
İşletme hizmet giderleri	1.516.760	85.434	2.037.863	506.780
Su giderleri	963.196	361.990	909.541	298.159
Doğalgaz gideri	627.393	275	848.353	16
Malzeme gideri	360.541	300.560	990.576	237.837
Ulaşım gideri	-	-	424.252	-
Diğer giderler	5.321.087	3.691.516	1.986.124	202.206
Toplam	68.282.678	24.616.538	54.609.186	16.287.998

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Personel giderleri	22.029.779	6.417.203	17.540.038	5.458.573
Müşavirlik giderleri	1.403.278	311.672	1.172.808	498.204
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.043.077	416.898	995.946	441.857
Danışmanlık giderleri	890.925	467.752	538.080	295.513
Ulaşım ve seyahat giderleri	354.605	164.316	392.482	125.401
BIST kotta kalma ücreti	285.227	-	423.791	-
Genel Kurul Gideri	78.089	-	57.564	-
Şüpheli alacak karşılık gideri	1.330.994	1.271.575	(33.480)	(865)
Diğer giderler	2.003.957	797.903	9.246.002	772.589
Toplam	29.419.931	9.847.319	30.333.231	7.591.272

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)**Personel giderleri**

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Maaşlar ve ücretler	15.614.795	4.722.532	12.282.323	3.785.108
SSK işveren payı	2.200.652	703.308	1.724.300	604.055
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	1.606.412	555.272	1.760.244	583.805
İzin karşılığı gideri	949.537	143.208	656.377	252.152
Prim karşılığı	900.000	209.618	806.679	133.829
Ödenen kıdem tazminatı	374.371	-	-	-
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	-	-	148.555	49.518
Diğer	384.012	83.265	161.560	50.106
Toplam	22.029.779	6.417.203	17.540.038	5.458.573

18. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Reklam giderleri	145.098	138.660	121.979	30.067
Toplam	145.098	138.660	121.979	30.067

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Gayrimenkul değer artışı	141.365.724	-	388.767.477	-
Konusu kalmayan karşılıklar	400.350	(495.881)	228.296	(118.846)
Diğer gelirler	17.818.431	10.562.357	1.366.521	(364.942)
Toplam	159.584.505	10.066.476	390.362.294	(483.788)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Komisyon giderleri	477.082	376.647	291.308	119.704
Diğer giderler	18.934	11.849	155.838	33.404
Toplam	496.016	388.496	447.146	153.108

20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Faiz gelirleri	33.558.280	10.082.086	15.923.319	6.445.766
Toplam	33.558.280	10.082.086	15.923.319	6.445.766

Finansman giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Kur farkı gideri. net	28.637	9.687	353.091	257.523
Faiz giderleri	22.135.077	16.128.491	48.193	41.062
Toplam	22.163.714	16.138.178	401.284	298.585

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.

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, 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Net dönem karı / (zararı)	166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	0,2557	0,0033	0,6198	0,0327

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP****DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**23.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Bankalar – vadesiz</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	105.730	291.244
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.233	72.130
<i>Bankalar – vadeli</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	65.000.000	67.930.170
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-
Toplam	65.193.963	68.293.544
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	661
Toplam	-	661
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	2.377.776	12.509.974
Toplam	2.377.776	12.509.974
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	180.323	11.243.811
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	107.663	103.684
Toplam	287.986	11.347.495
<i>Finansal Borçlanmalar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	142.064.538	-
Toplam	142.064.538	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**23.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	48.400.770	52.622.458
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	5.179.142	4.711.220
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	1.648.877	1.831.635
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	78.246	83.818
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	72.450	77.610
Türkiye İş Bankası A.Ş.	33.009	42.798
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	11.592	13.640
Toplam	55.424.086	59.383.179
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	13.288.676	6.491.835
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	92.841	21.168
Toplam	13.381.517	6.513.003
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	238.779	86.141
Türkiye İş Bankası A.Ş.	19.508	21.385
Toplam	258.287	107.526

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren yıla ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 8.660.842 TL'dir (30 Eylül 2023: 7.230.068 TL).

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.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**24.1 Kredi riski (devamı)**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
		İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Finansal yatırımlar	Türev	
30 Eylül 2024		taraf	taraf	taraf	taraf	mevduat	araçlar	Diğer	
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	2.087.847	-	-	76.907.672	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net Değeri	-	2.087.847	-	-	76.907.672	-	-	-
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)	-	2.782.390	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.782.390)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**24.1. Kredi riski (devamı)**

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar				Diğer alacaklar			
		İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Finansal yatırımlar	Türev	
31 Aralık 2023		taraf	Taraf	taraf	taraf	mevduat		araçlar	Diğer
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	661	3.433.316	-	-	91.196.718	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	661	3.433.316	-	-	91.196.718	-	-	-
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)	-	2.583.534	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.583.534)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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.

30 Eylül 2024	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	142.064.538	142.064.538	-	142.064.538	-	-
Ticari borçlar	23.423.635	23.423.635	23.423.635	-	-	-
Toplam	165.488.173	165.488.173	23.423.635	142.064.538	-	-

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	19.345.582	19.345.582	19.345.582	-	-	-
Toplam	19.345.582	19.345.582	19.345.582	-	-	-

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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.

Döviz kuru riski

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket'in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmesi gerektiğinden bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir. İlgili tebliğ hükümleri gereği, Şirket, kira sözleşmelerini TL cinsinden tekrar düzenlemiş olup, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, yıllık asgari kira tutarları, Dipnot 8'de açıklanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)****24.3. Piyasa riski (Devamı)**

Şirket'in, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Eylül 2024	34,0900	38,0180
31 Aralık 2023	39,9948	44,2550

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

30 Eylül 2024	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	144.560	-	4.115
Toplam varlıklar	144.560	-	4.115
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Diğer yükümlülükler	459.218	-	7.069
Toplam yükümlülükler	459.218	-	7.069
Net yabancı para yükümlülük	(314.658)	-	(2.954)

31 Aralık 2023	TL karşılığı (Geçerli para birimi)*	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	182.118	-	4.115
Toplam varlıklar	182.118	-	4.115
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-
Diğer yükümlülükler	628.346	6.400	8.414
Toplam yükümlülükler	628.346	6.400	8.414
Net yabancı para yükümlülük	(446.228)	(6.400)	(4.299)

(*) TL tutarlar satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP****DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**24.3. Piyasa riski (devamı)***Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu*

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar veya zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(21.046)	21.046	(21.046)	21.046
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(21.046)	21.046	(21.046)	21.046
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(10.393)	10.393	(10.393)	10.393
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(10.393)	10.393	(10.393)	10.393
TOPLAM (3+6)	(31.439)	31.439	(31.439)	31.439
31 Aralık 2023				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(25.596)	25.596	(25.596)	25.596
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(25.596)	25.596	(25.596)	25.596
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(19.026)	19.026	(19.026)	19.026
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(19.026)	19.026	(19.026)	19.026
TOPLAM (3+6)	(44.622)	44.622	(44.622)	44.622

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP****DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	76.645.491	90.723.356
Finansal yükümlülükler	-	-
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	142.064.538	-

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat	TL %39,00	TL 37,00%
Vadeli mevduat	TL %50,00	TL 42,65%
Vadeli mevduat	TL %50,00	TL 46,00%
Vadeli mevduat	TL -	TL 42,00%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan dokuz aylık etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu analiz, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

30 Eylül 2024	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(327.320)	328.693	(327.320)	328.693

(*)Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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/özkaynak 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

27. DİĞER HUSUSLAR

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 verilmişti.

Bu çerçevede, 22.05.2024 tarihinde İstanbul Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu tarafından söz konusu taşınmazın satışı ihale yoluyla tamamlanmıştır. Taşınmazın, Şirketimize ihale edilmiş olduğu satış memurluğu tarafından 23.05.2024 tarihinde tebliğ edilmiştir. Satış sürecine karşı, ihalenin feshi davası açılmış olup yargılama süreci devam etmektedir.

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

Bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	76.521.380	90.739.472
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	4.615.910.776	4.421.095.319
C	İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	31.458.554	22.249.804
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		177.591.492	46.226.789
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	4.901.482.202	4.580.311.384
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	142.064.538	-
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	4.717.639.666	4.551.405.686
	Diğer kaynaklar		41.777.998	28.905.698
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	4.901.482.202	4.580.311.384
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
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)	76.521.380	90.739.472
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	31.458.554	22.249.804
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4.092.575	5.492.528
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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 19.489.498 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	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)	%94	%96	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	%2	%2	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	%1	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	%3	%0	Azami %500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	%2	%2	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	%0	%0	Azami %10