

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ve
aynı tarihte sona eren yıla ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız denetçi raporu	1 - 4
Finansal durum tablosu	5
Kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Özkaynak değişim tablosu	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin notlar	9 - 53

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kuruluna

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Building a better
working world

Kilit denetim konusu	Kilit denetim çalışmalarının belirlenmesindeki hususlar
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri	
<p>Şirket, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde yer alan arazisini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. Bu kapsamda arazi, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri kapsamında lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından alınan değerlendirme raporu doğrultusunda, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlemiştir. Söz konusu gayrimenkulün finansal tablolar açısından tutarsal açıdan önemli olması, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Not 2 ve Not 10'da yer almaktadır.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Denetimimizde yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarıncaya kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü için kuruluşumuzla aynı denetim ağına dahil olan bir başka kuruluşun değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu gayrimenkul değerlendirme hesaplamaları üzerinde uzmanların yürüttüğü çalışmalar ve incelemeler sonucunda, değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Şirket'in bağımsız değerlendirme uzmanlarıncaya takdir edilen gerçeğe uygun değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, ilgili arazilerin kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiş ve gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan metrekareler ile ilgili gayrimenkullerin tapu kayıtları karşılaştırılmıştır. Değerleme şirketi tarafından metrekare başına hesaplanmış olan ortalama emsal değer hesabında kullanılan veriler örneklem metodu ile seçilerek piyasa şartları ile karşılaştırılmış ve pazarlık payı, lokasyon düzeltmesi gibi tahminlerin toplam değer üzerindeki hassasiyeti değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 40 uyarınca uygunluğu tarafımızca sorgulanmıştır.</p>



Building a better
working world

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



**Building a better
working world**

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Pınar Şençitak'dır.

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



Pınar Şençitak, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Geçmiş dönem
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	17.705.610	14.101.014
Ticari alacaklar		3.100.497	3.048.238
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	57.741	3.667
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.042.756	3.044.571
Peşin ödenmiş giderler	9	596.590	670.969
Toplam dönen varlıklar		21.402.697	17.820.221
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	7	1.559	1.559
Finansal yatırımlar	4	2.235.204	2.111.261
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.510.000	4.270.000
Maddi duran varlıklar	11	192.659	220.078
Maddi olmayan duran varlıklar	12	195.766	150.443
Kullanım hakkı varlıkları	13	2.106.543	-
Toplam duran varlıklar		9.241.731	6.753.341
TOPLAM VARLIKLAR		30.644.428	24.573.562
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	1.109.969	-
Ticari borçlar		905.452	708.380
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	267.758	209.435
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	637.694	498.945
Diğer borçlar		46.350	37.166
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-8	21.884	12.700
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	24.466	24.466
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	14	213.265	187.273
Kısa vadeli karşılıklar		1.532.148	1.357.774
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.129.788	965.856
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	402.360	391.918
Ertelenmiş gelirler	17	510.623	301.699
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	817.796	549.511
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	264.848	56.458
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		5.400.451	3.198.261
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	13	1.293.245	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	240.079	225.737
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26	45.356	48.920
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.578.680	274.657
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.979.131	3.472.918
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	19	300.000	300.000
Sermaye düzeltme farkları		99.253	99.253
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	830.498	731.998
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(110.825)	(44.952)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kazanç / kayıpları		(110.825)	(44.952)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		569.645	451.899
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)		569.645	451.899
Geçmiş yıllar karları		18.463.946	15.710.019
Dönem net kârı		3.512.780	3.852.427
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		23.665.297	21.100.644
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER		30.644.428	24.573.562

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	20	25.728.196	23.518.877
Satışların maliyeti (-)	21	(19.219.241)	(17.015.332)
Brüt kar		6.508.955	6.503.545
Genel yönetim giderleri (-)	22	(5.235.399)	(4.437.393)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	626.654	581.743
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(70.061)	(158.773)
Esas faaliyet karı		1.830.149	2.489.122
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	240.000	330.000
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı		2.070.149	2.819.122
Finansman gelirleri	25	2.836.993	2.327.595
Finansman giderleri	25	(419.721)	-
Vergi öncesi kar		4.487.421	5.146.717
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	26	(967.934)	(830.383)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	26	(6.707)	(463.907)
Dönem karı		3.512.780	3.852.427
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</u>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(82.341)	177.846
- <i>Ertelenmiş vergi gideri</i>		16.468	(35.569)
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</u>			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)		123.943	40.500
- <i>Ertelenmiş vergi gideri</i>		(6.197)	(2.025)
Diğer kapsamlı gelir		51.873	180.752
Toplam kapsamlı gelir		3.564.653	4.033.179

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait
öz kaynak değişim tablosu**
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar toplamı
				Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı	
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeleri	300.000	99.253	811.518	413.424	(187.229)	12.284.580	4.145.774	17.867.320
Transferler	-	-	(79.520)	-	-	4.225.294	(4.145.774)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	38.475	142.277	-	3.852.427	4.033.179
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	(799.855)	-	(799.855)
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiye	300.000	99.253	731.998	451.899	(44.952)	15.710.019	3.852.427	21.100.644
Muhasebe politikasındaki değişiklikler (*)								
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	300.000	99.253	731.998	451.899	(44.952)	15.710.019	3.852.427	21.100.644
Transferler	-	-	98.500	-	-	3.753.927	(3.852.427)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	117.746	(65.873)	-	3.512.780	3.564.653
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	(1.000.000)	-	(1.000.000)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	300.000	99.253	830.498	569.645	(110.825)	18.463.946	3.512.780	23.665.297

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait
nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2019	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2018
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Dönem karı		3.545.716	3.852.427
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11,12,13	1.337.520	156.355
Alacaklardaki değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	270.256	770.955
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		164.590	179.691
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(2.824.593)	(2.263.933)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	419.721	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	24	(240.000)	(330.000)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	974.641	1.294.290
Yapılan düzeltmeler		3.647.851	3.659.785
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Ticari alacaklardaki değişim		(764.458)	(908.796)
Diğer alacak ve varlıklardaki değişim		(3.043.375)	(606.128)
Ticari borçlardaki değişim		197.072	(197.637)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		3.857.216	(770.073)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(153.026)	(64.835)
Vergi ödemeleri	26	(759.544)	(861.184)
Şüpheli alacaklardan tahsilat	6	441.943	397.127
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		3.423.679	648.259
B. Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(97.233)	(19.699)
Maddi duran varlık satımlarından kaynaklanan nakit girişleri		22.554	3.480
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(133.895)	(53.261)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(208.574)	(69.480)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Ödenen temettüleri	19	(1.000.000)	(799.855)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(1.269.900)	-
Alınan faizler		2.688.954	2.157.653
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları		419.054	1.357.798
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		3.634.159	1.936.577
D. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	3	13.848.075	11.911.498
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	17.482.234	13.848.075

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkulun ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini gerçekleştirmektir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ("TSKB") tarafından 2002 yılının Kasım ayında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek amacıyla kurulan Şirket, 2003 yılı Şubat ayında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen "Değerleme Şirketleri" listesine alınmıştır.

Şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17 Aralık 2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi alan ilk şirketlerden birisidir.

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sk. No:1 Beyoğlu'dur.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 101 kişidir (31 Aralık 2018: 111 kişi).

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır.

Türkiye'de TTK mevzuatı uyarınca bağımsız denetime tabi olan şirketler, finansal tablolarını TTK'ya ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") göre hazırlar. TTK, bağımsız denetime tabi olacak olan şirketlerin Bakanlar Kurulu tarafından belirleneceğini hükme bağlamıştır. 23 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren "Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı" ile temelde aktif büyüklüğü, hasılat ve çalışan sayılarına dayalı bazı ölçütler esas alınarak, bağımsız denetime tabi olacak şirketler tespit edilmiştir. Şirket, bu Karar'da bahsi geçen ölçütleri aşmamakla birlikte, Şirket'in faaliyet alanının yine aynı kararın I Sayılı Listesinde tanımlanmış faaliyet alanlarından olan değerlendirme hizmeti olmasından ötürü bağımsız denetim kapsamındadır ve bu sebeple ilişikteki finansal tablolar, KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS'na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı adıyla yayımlanan muhasebe standartları ile Yorumlardan ve KGK tarafından yayımlanan özel ve istisnai diğer standartlar ile bu alana ilişkin olarak yapılan ek, yorum ve diğer düzenlemelerden oluşmaktadır.

Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılarak, TMS ve TFRS'lere uygunluk sağlaması amacıyla, bazı düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır. Düzeltme kayıtlarının başlıcaları: maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerinin revize edilmesi ve kıst bazında amortisman hesaplanması, ileriki dönemlerde oluşacak gelirlerin ertelenmiş gelir olarak kaydedilmesi, geliştirme projelerin maliyetlerinin aktifleştirilmesi, kıdem tazminatı ve diğer karşılıkların hesaplanmasıdır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeriyle ölçülen finansal araçlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tablolar yayınlanmak üzere 19 Mart 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Şirket yönetimi tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili düzenleyici kurumların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Bu finansal tablolar Şirket'in geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmaktadır.

2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye 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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, muhasebe politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen mesleki kanaatler, 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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen gelecek dönemlerde muhasebeleştirilir. Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan muhasebe politikalarına uygulanan kritik mesleki kanaatlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller
- Not 11 Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri
- Not 15 Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

(a) Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen “finansal varlıkları”, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(a) Finansal araçlar (devamı)

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüer kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(b) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde diğer faaliyet gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

(iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

- Demirbaşlar 3-25 yıl
- Özel maliyetler 5 yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(c) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 15 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 3-15 yıldır.

(d) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller ilk kayıtlara alındığında maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler oluştuğu dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(e) Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir. Bir finansal varlık eğer ilk kayıtlara alınmasını takiben gerçekleşen bir veya daha fazla olay ile nesnel olarak değer düşüklüğü kanıtı oluşmuş ve bu olayların gelecekte beklenen nakit akışları üzerinde güvenilir bir şekilde belirlenebilir bir etkisi varsa değer düşüklüğü oluştuğu varsayılır.

Finansal varlıkların değer düşüklüğüne neden olan nesnel kanıt, borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi, Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını, borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını, bu kişilerin ödeme durumlarında olumsuz durumlar ortaya çıkması veya menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması durumlarını kapsayabilir. İlave olarak, hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(ii) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Belirsiz faydalı ömre sahip varlıklar için geri kazanılabilir tutar her sene aynı dönemde tahmin edilir.

Bir varlıkla ilgili nakit yaratan birimin ("NYB") defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur. Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da NYB'lere ayrılır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(f) Çalışanlara sağlanan faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 6.379,86 TL tutarındadır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL). Not 15'de açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Diğer tüm çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin giderler kar veya zararda kayda alınır.

(g) Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında karşılık ayrılır. Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansal gider olarak muhasebeleştirilir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(h) Hasılat

Şirket, müşterilere yapılan sözleşmelerden sağlanan geliri TFRS 15'te belirtilen beş aşamalı bir modele dayanarak muhasebeleştirir:

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

1. Müşteri ile yapılan sözleşmenin/(sözleşmelerin) tanımlanması
2. Sözleşmedeki ayrı edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. İşlem bedelinin belirlenmesi
4. İşlem bedelinin ayrı ayrı edim yükümlülüklerine dağıtılması
5. Her bir edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde gelirin muhasebeleştirilmesi

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

(i) Kiralama işlemleri

(i) Kiralanan varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Şirket'e devrolduğu kiralama işlemleri yoluyla kullanılan varlıklar finansal kiralama olarak sınıflandırılmıştır. İlk olarak finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden ölçülür. İlk kayıtlara alınmasını takiben ise ilgili varlık için geçerli olan muhasebe politikalarına göre muhasebeleştirilir.

Diğer kiralama altında kullanılan varlıklar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır ve Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez.

(ii) Kiralama ödemeleri

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan ödemeler kira süresince doğrusal yöntemle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri kira süresince toplam kira giderlerinin bir parçası olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri, finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaşılır. Finansal giderler, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(j) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, yatırımlardan elde edilen faiz ve değerlendirme gelirlerini ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte (kayıtlı menkul kıymetlerde bu tarih eski temettü tarihidir) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(k) Vergi

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(i) Dönem vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması veya vergiye tabi işletmeler farklı işletmeler olmakla birlikte bu işletmeler vergi borçlarını ve vergi alacaklarını ya net esasa göre yerine getirecek veya tahsilat ve ödemeyi ayrı ayrı ancak aynı zamanda yapacak olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

(iii) Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gerekecek ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

(I) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

(m) Gerçeğe uygun değer belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçme ve açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

(i) Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlardan borsaya kote olanlar, raporlama tarihinde oluşan piyasa fiyatlarıyla finansal tablolara yansıtılmaktadır. Diğer finansal yatırımlar ise gerçeğe uygun değerlendirme metodları kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen finansal varlıklar maliyet değerleriyle takip edilmektedir.

(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değerler, satın alma gününde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcının bilgili, ihtiyatlı ve hiçbir baskı altında kalmadan davrandığı piyasa şartlarındaki muvazaasız bir işlemle el değiştirmesinde ortaya çıkacak piyasa değeridir.

Aktif bir piyasada cari fiyatların var olmaması durumunda değerlendirme, gayrimenkulün kiraya verilmesiyle elde edilmesi beklenen tahmini nakit akışlarının toplamı göz önünde bulundurularak hazırlanır. Gayrimenkulün brüt değerlemesine ulaşmak için, beklenen kira değerlerine bir piyasa getiri oranı uygulanır. Eğer gerçek kiralardan tahmin edilen kira değerlerinden önemli ölçüde farklı çıkarsa gerçek kiralardan yansıtacak şekilde düzeltmeler yapılır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Değerlemeler, uygun olduğu durumlarda, gerçekten ikamet eden veya kira taahhüdünü yerine getirecek veya boş kalmasına izin verildikten sonra ikamet etmesi muhtemel kiracıların türünü; tamir ve sigorta sorumluluklarının Şirket ve kiracı arasındaki dağılımını ve gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü yansıtır. Kira değerlendirmesi veya kira sözleşmesinin yenilenmesi beklenen intikal artışı ile karara bağlanmamış ise; tüm bildirimlerin, uygun olduğu durumlarda karşı bildirimlerin, zamanı geldiğinde geçerli bir şekilde yapıldığı varsayılır.

(iii) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacakların gerçeğe uygun değerleri gelecekteki nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değer olarak tahmin edilir. Belirli bir faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar indirgenme etkisinin önemsiz olması durumunda orijinal fatura tutarından değerlendirilir. Bu gerçeğe uygun değerler ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir.

(iv) Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

Diğer türev olmayan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri, ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir. Gerçeğe uygun değer, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır.

(n) Ticari borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

TFRS 16'ya geçiş:

Şirket, TFRS 16'yı kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşım ile uygulamıştır. Şirket, daha önce TMS 17 Kiralama İşlemleri ve TFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi'ni uygulayarak kiralama olarak tanımladığı sözleşmelere bu Standardı uygulamayı tercih etmiştir. Bu sebeple Şirket daha önce TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama olarak tanımlamadığı sözleşmelere bu Standardı uygulamıştır.

Şirket, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Şirket'in ofis ekipman kiralamaları (kişisel bilgisayarlar, fotokopi makinaları gibi) düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir.

1 Ocak 2019 tarihli finansal durum tablosu üzerindeki etkiler (artış/(azalış):

Varlıklar

Kullanım hakkı varlığı	3.253.393
------------------------	-----------

Kaynaklar

Kiralama yükümlülüğü (kısa vadeli)	850.179
Kiralama yükümlülüğü (uzun vadeli)	2.403.214

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri Not 13'de açıklanmıştır.

Yeni muhasebe politikalarının özeti

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

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (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 Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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.

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

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

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

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

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini
ele almaktadır.

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

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, şirketin genel borçlanmaları için aktifleştirme oranı hesaplanırken söz konusu özel borçlanmaların genel borçlanmadan elde edilen fonların bir parçası haline geldiği konusunda açıklık getirmektedir.

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

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

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

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

23 Ocak 2020'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler UMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	8.805	8.681
Repo	1.541.447	1.612.022
Bankalar	16.243.095	12.573.167
-Vadesiz mevduatlar	360.789	249.440
-Vadeli mevduatlar	15.882.306	12.323.727
Beklenen zarar karşılığı (*)	(87.737)	(92.856)
Toplam nakit ve nakit benzerleri	17.705.610	14.101.014

(*) Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları ve repolar için 87.737 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıtlı altına almıştır (31 Aralık 2018: 92.856 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	17.705.610	14.101.014
Faiz tahakkukları	(135.639)	(160.083)
Beklenen zarar karşılığı	(87.737)	(92.856)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	17.482.234	13.848.075

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri (

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2019	1 Aya Kadar	11,75	15.882.306
31 Aralık 2018	1 Aya Kadar	23,65	12.323.727

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı riskleri ve duyarlılık analizleri Not 28'de açıklanmıştır.

4. Finansal yatırımlar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2019	Pay %	31 Aralık 2018
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri				
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("TSKB GYO")	<0	603.000	<0	364.500
Borsada İşlem Görmeyen Hisse Senetleri				
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1,85	1.625.835	1,85	1.740.392
İş Faktoring Anonim Şirketi	<0	3.969	<0	3.969
Sürdürülebilir Danışmanlık Anonim Şirketi ("SDAŞ")	1	2.400	1	2.400
		2.235.204		2.111.261

Finansal yatırımların hareketi aşağıdaki gibidir;

	2019	2018
1 Ocak	2.111.261	1.507.449
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	123.943	40.500
Muhasebe standartlarındaki değişiklik	-	563.312
31 Aralık	2.235.204	2.111.261

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	55.460	1.317
Efes Varlık Yönetimi Anonim Şirketi ("Efes Varlık") (*)	2.281	2.281
İş Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	-	69
	57.741	3.667

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	267.758	209.435
	267.758	209.435

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	21.884	12.700
	21.884	12.700

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'de bulunan mevduatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz Mevduat	1.556	72.154
Vadeli Mevduat	15.882.306	-
	15.883.862	72.154

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'de bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019	
			Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	9,5	1.479.481	1.479.481
			1.479.481	1.479.481
ABD Doları	1 aya kadar	6	10.368	61.588
			10.368	61.588
Avro	1 aya kadar	0,1	2	13
			2	13
İsviçre Frangı	1 aya kadar	6	60	365
			60	365

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2018				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	6	1.569.929	1.569.929
			1.569.929	1.569.929
ABD Doları	1 aya kadar	6	5.632	29.628
			5.632	29.628
Avro	1 aya kadar	6	321	1.933
			321	1.933
İngiliz Sterlini	1 aya kadar	6	60	399
			60	399
İsviçre Frangı	1 aya kadar	6	1.850	9.870
			1.850	9.870

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı olan İş Bankası'nda 1.556 TL tutarında vadesiz mevduat hesabı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 72.154 TL).

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara verilen hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
İlişkili taraflara verilen hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	294.500	115.576
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	37.833	-
	332.333	115.576

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan alınan hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
İlişkili taraflardan alınan hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	834.003	639.760
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	653.381	625.942
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	183.842	143.288
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	403.744	299.869
İş Net Elektronik Bilgi Üret. Dağ. Tic. Ve İlet. Hiz. A.Ş. (*)	13.400	33.024
Anadolu Hayat Emeklilik (*)	37.819	28.181
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (*)	20.250	-
T.İş Bankası A.Ş. (**)	2.553	-
	2.148.992	1.770.064

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	949.887	191.817
T.İş Bankası A.Ş. (**)	1.633.985	-
	2.583.872	191.817

(b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 1.525.600 TL (31 Aralık 2018: 1.390.580 TL) tutarındadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

6. Ticari alacak ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.042.756	3.044.571
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	57.741	3.667
Şüpheli alacaklar	1.300.305	1.471.992
Şüpheli alacaklar karşılığı	(1.300.305)	(1.471.992)
	3.100.497	3.048.238

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Dönem başı	1.471.992	1.098.164
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	211.066	24.080
Şüpheli alacaklardan tahsilat	(441.943)	(397.127)
Beklenen zarar karşılığı (*)	59.190	746.875
	1.300.305	1.471.992

(*) Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacaklar için 331.076 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2018: 271.886 TL).

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	637.694	498.945
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	267.758	209.435
	905.452	708.380

Ticari borçlar başlıca, ticari alımlardan ve devam eden harcamalardan kaynaklanan ödenmemiş tutarları kapsamaktadır.

7. Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	1.559	1.559
	1.559	1.559

8. Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ortaklara borçlar (Not 5)	21.884	12.700
Diğer	24.466	24.466
	46.350	37.166

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler	578.359	550.538
Verilen sipariş avansları	443	93.118
İş avansları	17.788	27.313
	596.590	670.969

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.510.000	4.270.000
	4.510.000	4.270.000

Yatırım amaçlı gayrimenkul, İstanbul Pendik'te bulunan arsayı içermektedir.

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
1 Ocak bakiyesi	4.270.000	3.940.000
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 24)	240.000	330.000
31 Aralık bakiyesi	4.510.000	4.270.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri; Şirket'in ilişkili tarafı olmayan, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından tespit edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 2 kapsamındadır.

Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlemede ilgili arsa için "Pazar yaklaşımı ve proje geliştirme" yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge ve bölge içindeki emsal parsel sayısının kısıtlılığı, ulaşım ilişkileri ve çevre yapılanmaları, bölgede devam eden imar planı süreçleri dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla; maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet</u>			
1 Ocak 2018 bakiyesi	883.623	279.599	1.163.222
İlaveler	19.699	-	19.699
Çıkışlar	-	(3.480)	(3.480)
31 Aralık 2018 bakiyesi	904.402	275.039	1.179.441
1 Ocak 2019 bakiyesi	904.402	275.039	1.179.441
İlaveler	37.874	59.359	97.233
Çıkışlar	(41.684)	-	(41.684)
Transferler	-	-	-
31 Aralık 2019 bakiyesi	900.592	334.398	1.234.990
<u>Amortisman</u>			
1 Ocak 2018 bakiyesi	597.129	266.177	863.306
Dönem amortisman giriş	89.826	6.753	96.579
Dönem amortisman çıkışı	-	(522)	(522)
31 Aralık 2018 bakiyesi	686.955	272.408	959.363
1 Ocak 2019 bakiyesi	686.955	272.408	959.363
Dönem amortisman giriş	72.887	29.211	102.098
Dönem amortisman çıkışı	(19.130)	-	(19.130)
31 Aralık 2019 bakiyesi	740.712	301.619	1.042.331
<u>Net defter değerleri</u>			
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiye	217.447	2.631	220.078
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	159.880	32.779	192.659

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

12. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla; maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2018 bakiyesi	310.295	310.295
İlaveler	53.261	53.261
31 Aralık 2018 bakiyesi	363.556	363.556
1 Ocak 2019 bakiyesi	363.556	363.556
İlaveler	133.895	133.895
31 Aralık 2019 bakiyesi	497.451	497.451
<u>Amortisman</u>		
1 Ocak 2018 bakiyesi	153.337	153.337
Dönem amortisman giriş	59.776	59.776
31 Aralık 2018 bakiyesi	213.113	213.113
1 Ocak 2019 bakiyesi	213.113	213.113
Dönem amortisman giriş	88.572	88.572
31 Aralık 2019 bakiyesi	301.685	301.685
<u>Net defter değerleri</u>		
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiye	150.443	150.443
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	195.766	195.766

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla; kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Araçlar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla maliyet	1.943.299	1.310.094	3.253.393
Girişler	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-
Transferler	-	-	-
31 Aralık 2019 itibarıyla maliyet	1.943.299	1.310.094	3.253.393
1 Ocak 2019 itibarıyla birikmiş amortisman	-	-	-
Dönem amortismanı	647.766	499.084	1.146.850
Çıkışlar (-)	-	-	-
31 Aralık 2019 itibarıyla birikmiş amortisman	647.766	499.084	1.146.850
Net defter değeri	1.295.533	811.010	2.106.543

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2019	Vade	Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)	TL
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	1 Ocak – 31 Aralık 2020	%16,10	1.109.969
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları			1.109.969
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	1 Ocak 2021 – 15 Ekim 2023	%16,10	1.293.245
Uzun vadeli finansal yükümlülükler			1.293.245

Kiralama sözleşmeleri	Anapara	Faiz	Toplam
Dönem başı – 1 Ocak	3.253.393	-	3.253.393
Dönem içinde ödenen-iptal edilen	(1.269.900)	419.721	(850.179)
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla	1.983.493	419.721	2.403.214

14. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personel maaş tahakkukları	6.691	17.640
Çalışanlar ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar	206.574	169.633
	213.265	187.273

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Prim karşılıkları	822.377	696.482
İzin karşılıkları	307.411	269.374
Dava karşılıkları	402.360	352.360
Diğer	-	39.558
	1.532.148	1.357.774

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, dava karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Dönem başı	352.360	308.320
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	50.000	44.040
	402.360	352.360

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, kullanılmamış izin karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Dönem başı	269.374	243.583
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	38.037	25.791
	307.411	269.374

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar (devamı)

Kısa vadeli karşılıklar (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık giderleri finansal tablolarda satışların maliyeti ve genel yönetim giderleri hesaplarında gösterilmiştir.

Uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	240.079	225.737
	240.079	225.737

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket’te bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, hizmet süresini dolduran ve emeklilik yaşına gelmiş personele kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır.

Bu ödemeler 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla 30 günlük maaşın üzerinden en fazla 6.379,86 TL’ye göre (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) çalışılan yıl başına emeklilik ya da fesih günündeki orana göre hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı cari bazda hesaplanır ve finansal tablolara yansıtılır. Karşılık Şirket’in çalışanlarının emekliliklerinden kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplama Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”), Şirket’in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Temel varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2019 tarihindeki karşılık yıllık yüzde 8 enflasyon oranı ve yüzde 12 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 3,7 iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: yıllık yüzde 10 enflasyon oranı ve yüzde 15,4 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 5,4 iskonto oranı).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar (devamı)

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir

	2019	2018
Dönem başı	225.737	348.230
Hizmet maliyeti	57.939	66.560
Faiz maliyeti	27.088	53.628
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	82.341	(177.846)
Dönem içerisinde ödenen	(153.026)	(64.835)
Dönem sonu	240.079	225.737

16. Taahhütler

Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

<i>Verilen teminat mektupları</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk Bankası Anonim Şirketi	200.000	200.000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	120.000	250.000
Türkiye Vakıflar Bankası	250.000	310.000
İstanbul Ticaret Odası	29.500	-
Garanti Bankası	7.500	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	-	200.000
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deniz Hizm. Müd.	-	4.900
	607.000	964.900

Şirket'in, bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti nedeniyle, bankalara ve üçüncü şahıslara vereceği her türlü zarar ve ziyanda, her türlü hata ve ihmal nedeniyle bankaların uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanda, ayrıca protesto çekmeye ve davaya konu olmasına gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek, teminat bankalar tarafından gelir kaydedilmektedir. Sözleşmenin süresinin dolması ve/veya sözleşmenin feshedilmesinden sonra, bağlayıcı bir anlaşma olmaması halinde, teminat Şirket'e iade edilmektedir.

17. Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları	494.932	259.537
Gelecek aylara ait gelirler	15.691	42.162
	510.623	301.699

Ertelenmiş gelirler gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, müşterilerden alınan avanslar gibi karşılığının tamamı veya bir kısmı, içinde bulunulan dönemde tahsil edilen ancak hizmeti henüz verilmediği için gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

18. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	767.355	549.511
Gider tahakkukları	50.441	-
	817.796	549.511

19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2019	%	31 Aralık 2018
TSKB	99,99	299.996	99,99	299.996
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	00,01<	1	00,01<	1
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	00,01<	1	00,01<	1
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	00,01<	1	00,01<	1
TSKB A.Ş. Memur Müstahdemleri Yardım ve Emekli Sandığı Vakfı	00,01<	1	00,01<	1
	100	300.000	100	300.000

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in 300.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 300.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 300.000 TL olan sermayesi 300.000 adet nominal pay).

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

TMS 19 standardı gereğince diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri(devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, SPK düzenlemelerine göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/10'u oranında, yasal kayıtlara göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda ise Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 830.498 TL'dir (31 Aralık 2018: 731.998 TL).

Temettü

2019 yılında Şirket tarafından ortaklara 1.000.000 TL tutarında temettü dağıtılmıştır (31 Aralık 2018: 799.855 TL'dir).

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	569.645	451.899
	569.645	451.899

Finansal varlık değer artış fonu satılmaya hazır finansal varlığın gerçeğe uygun değerinden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilen bir finansal aracın kalıcı değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Finansal varlık değer artış fonundaki dönem içi değişim aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Dönem başı – 1 Ocak	451.899	-
Muhasebe politikalarındaki değişiklik	-	413.414
Gerçeğe uygun değer değişimi	123.943	40.500
Ertelenmiş vergi etkisi	(6.197)	(2.025)
Dönem sonu	569.645	451.889

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

20. Hasılat

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Yurtiçi satışlar	25.950.870	23.711.091
Yurtdışı satışlar	147.988	16.998
Diğer gelirler	64.211	52.586
Eksi: İskontolar	(434.873)	(261.798)
Net hasılat	25.728.196	23.518.877

21. Satışların maliyeti

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Personel giderleri	9.383.374	8.170.128
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	9.325.694	8.744.278
Amortisman ve itfa payı giderleri	499.084	-
Diğer çeşitli giderler	11.089	100.926
	19.219.241	17.015.332

(*) Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetlerin 7.100.452 TL'lik kısmı temsilci ekspertiz giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 6.246.722 TL).

22. Genel yönetim giderleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.141.072	2.318.494
Personel giderleri	1.548.605	1.344.360
Amortisman ve itfa payı giderleri	838.436	156.355
Şüpheli alacak karşılık giderleri	211.066	24.080
Müşavirlik giderleri	132.827	149.412
Eğitim giderleri	58.178	107.650
Dava karşılıkları	50.000	152.359
Vergi, resim ve harç giderleri	9.594	12.856
Bilgisayar program giderleri	-	71.544
Diğer	245.621	100.283
	5.235.399	4.437.393

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

23. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri

	2019	2018
Şüpheli alacaklardan tahsilat	441.943	397.127
Reeskont faiz giderleri iptali	-	73.817
Diğer gelirler	184.711	110.799
	626.654	581.743

Diğer faaliyet giderleri

	2019	2018
Geçmiş dönem mutabakat farkları	12.105	77.363
Diğer giderler	57.956	81.410
	70.061	158.773

24. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	240.000	330.000
	240.000	330.000

25. Finansman geliri ve gideri

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman geliri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Faiz gelirleri	2.824.593	2.263.933
Kur farkı gelirleri	12.400	63.662
	2.836.993	2.327.595

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

25. Finansman geliri ve gideri(devamı)

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman gideri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Kullanım hakkı varlığı faiz gideri	419.721	-
	419.721	-

26. Gelir vergileri

Cari vergi yükümlülüğü:	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari kurumlar vergisi karşılığı	967.934	830.383
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(703.086)	(773.925)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	264.848	56.458

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Vergi gideri:		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	967.934	830.383
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	6.707	463.907
Toplam vergi gideri	974.641	1.294.290

Kurumlar vergisi

Dönem vergi gideri, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir. Şirket Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir. Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %22 oranında geçici vergi ödenmektedir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da gözönünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımını sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin TMS uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TMS ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22 (2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için %22)'dir (2018: %22).

Birikmiş geçici farklar ve yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul	3.530.808	3.290.808	(353.081)	(329.080)
Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar	599.627	475.684	(29.981)	(23.785)
Gelir tahakkukları	500.917	536.067	(110.202)	(117.935)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	86.436	140.306	(19.016)	(30.867)
Ertelenmiş gelirler	(15.691)	(42.162)	3.452	9.276
Nakit ve nakit benzerleri için beklenen zarar karşılığı	(87.737)	(92.856)	19.302	20.428
Gider tahakkukları ve dava karşılıkları	(141.902)	(117.650)	31.218	25.883
Kıdem tazminatı karşılığı	(240.079)	(225.737)	48.016	45.147
Kullanılmamış izin karşılığı	(307.411)	(269.374)	67.630	59.262
Ticari alacaklar için beklenen zarar karşılığı	(331.076)	(271.886)	72.837	59.815
Şüpheli alacak karşılığı	(723.640)	(1.058.801)	159.201	232.936
Kullanım hakkı varlıkları	(296.671)	-	65.268	-
			(45.356)	(48.920)
Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net			(45.356)	(48.920)

Ertelenmiş verginin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
1 Ocak bakiyesi	(48.920)	300.528
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(6.707)	(463.907)
Diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	10.271	(37.594)
Muhasebe politikalarındaki değişiklik	-	152.053
31 Aralık bakiyesi	(45.356)	(48.920)

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem karı	3.512.780	3.852.427
Toplam gelir vergisi gideri	(974.641)	(1.294.290)
Vergi öncesi kar - %22 (2018 - %22)	4.487.421	5.146.717
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(987.233)	(1.132.278)
Yatırım amaçlı gayrimenkul vergi oranı etkisi	(172.041)	(181.040)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(97.167)	(148.301)
Diğer düzeltmelerin etkisi	281.800	167.329
Dönem vergi gideri	(974.641)	(1.294.290)

27. Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul değerlendirme sektöründe faaliyet göstermektedir. Çoğunluk olarak, Türkiye'nin sektörde bilinen bankaları Şirket müşteri portföyünü oluşturmaktadır.

Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlemiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, rapor teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'in zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir. Şirket, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları veya faiz oranları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket, geçerli para birimleri olan başlıca TL'den farklı olan bir para biriminden yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları ve Avro'dur. Şirket, kur riskine maruz kalmamak için yabancı para cinsinden olan varlıklarını uygun şartlarda TL'ye çevirmektedir.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren varlıkları üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket, elinde bulundurduğu ve kullanmadığı nakit varlıklarını vadeli mevduat olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, fon alım-satımı gerçekleştirmektedir. Bunlar haricindeki gelirleri ve faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları büyük oranda piyasa faiz oranlarındaki değişikliklerden bağımsızdır.

Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket'in standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Yönetim Kurulu'nun politikası kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**Kredi riski**

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2019					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	57.741	3.042.756	-	-	17.784.542
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	57.741	3.042.756	-	-	17.784.542
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. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.300.305	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.300.305)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Kredi riski**

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2018					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	3.667	3.044.571	-	-	14.092.333
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.667	3.044.571	-	-	14.092.333
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. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.471.992	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.471.992)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski (devamı)

Değer düşüklüğü

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
1 Ocak bakiyesi	1.471.992	1.098.164
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	211.066	24.080
İptal edilen karşılıklar	(441.943)	(397.127)
Beklenen zarar karşılığı	59.190	746.875
31 Aralık bakiyesi	1.300.305	1.471.992

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.315.474	3.712.410	1.246.363	959.198	1.506.849	-
Ticari borçlar	865.910	865.910	865.910	-	-	-
Diğer borçlar	46.350	46.350	46.350	-	-	-
Finansal yükümlülükler	2.403.214	2.800.150	334.103	959.198	1.506.849	-
Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	745.546	745.546	745.546	-	-	-
Ticari borçlar	708.380	708.380	708.380	-	-	-
Diğer borçlar	37.166	37.166	37.166	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	603.000	1.632.204	-
31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	364.500	1.746.761	-

Piyasa Riski

Kur riski

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit benzerlerinden ve ticari alacaklar bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL	ABD			
	Karşılığı	Doları	Avro	GBP	CHF
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2019)	78.262	998	10.741	69	60
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2018)	46.988	6.093	676	149	1.850
	TL	ABD			
	Karşılığı	Doları	Avro	GBP	CHF
Ticari alacaklar (31 Aralık 2019)	44.334	7.450	12	-	-
Ticari alacaklar (31 Aralık 2018)	39.266	7.450	12	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)*Duyarlılık analizi*

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro ve ABD Doları karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır. Kur riskinin ölçülebilmesi için yapılan duyarlılık analizinin temeli, kurum genelinde yapılan toplam para birimi açıklamasını yapmaktır. Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alım sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir. Analiz net yabancı para yatırımlarını içermemektedir.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2019				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	10.036	(10.036)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	10.036	(10.036)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	14.302	(14.302)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- TL net etki (4+5)	14.302	(14.302)	-	-
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında % 20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	166	(166)	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	166	(166)	-	-
Toplam (3+6+9)	24.504	(24.504)	-	-

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2018				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	14.249	(14.249)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	14.249	(14.249)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	829	(829)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- TL net etki (4+5)	829	(829)	-	-
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında % 20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	2.683	(2.683)	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	2.683	(2.683)	-	-
Toplam (3+6+9)	17.761	(17.761)	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2019 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Son dönemde Çin’de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ũkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan Coronavirüs salgını, özellikle salgına maruz kalan ũkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açabileceği gibi, hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkileyebilir. Coronavirüs salgınının nihai Őiddetinin Őu anda belirsiz olması sebebiyle Şirket’in operasyonları üzerindeki etkisi makul bir Şekilde tahmin edilememektedir. (2018: Bulunmamaktadır.)