

# **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ve  
aynı tarihte sona eren yıla ait  
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
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 - 46

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

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak 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
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri</b>	
<p>Şirket, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde yer alan arazisini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleşirmektedir. 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 tablolarda taşınan değerinin 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 uzmanlarınca 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 uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleşirmeler 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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

#### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



**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 aşacağına 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 Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 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 Birkan Bilal Avcıl'dır.

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



Birkan Bilal Avcıl, SMMM  
Sorumlu Denetçi

29 Mart 2023  
İstanbul, Türkiye

# TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu (Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	Dipnot	Cari dönem	Cari dönem
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	3	28.094.019	25.828.842
Finansal yatırımlar	4	5.933.235	2.770.423
Ticari alacaklar		6.166.635	2.976.516
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	6.166.635	2.976.516
Peşin ödenmiş giderler	9	1.410.938	645.057
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>41.604.827</b>	<b>32.220.838</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Diğer alacaklar	7	46.322	2.704
Finansal yatırımlar	4	20.449.838	3.954.292
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	25.000.000	8.200.000
Maddi duran varlıklar	11	1.155.566	780.744
Maddi olmayan duran varlıklar	12	604.538	529.636
Kullanım hakkı varlıkları	13	1.117.640	2.280.611
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>48.373.904</b>	<b>15.747.987</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>89.978.731</b>	<b>47.968.825</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	1.080.786	1.150.445
Ticari borçlar		1.622.492	872.783
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	661.948	235.538
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	960.544	637.245
Diğer borçlar		193.516	91.505
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-8	193.516	91.505
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	14	1.072.413	266.465
Kısa vadeli karşılıklar		4.335.920	2.265.208
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	3.783.718	1.763.006
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	552.202	502.202
Ertelenmiş gelirler	17	1.206.627	382.375
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	1.758.149	884.420
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	1.558.777	300.987
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>12.828.680</b>	<b>6.214.188</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	13	1.625.206	2.370.502
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	861.573	389.033
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26	3.812.830	391.462
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>6.299.609</b>	<b>3.150.997</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>19.128.289</b>	<b>9.365.185</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş sermaye	19	1.500.000	1.500.000
Sermaye düzeltme farkları		99.253	99.253
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	1.373.998	981.498
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(933.428)	(658.349)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kazanç / kayıpları		(933.428)	(658.349)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.076.224	2.070.547
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)		3.076.224	2.070.547
Geçmiş yıllar karları		30.218.243	25.795.289
Dönem net kârı		35.516.152	8.815.402
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>70.850.442</b>	<b>38.603.640</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>89.978.731</b>	<b>47.968.825</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 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	Cari dönem
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	20	53.906.373	28.440.450
Satışların maliyeti (-)	21	(39.649.965)	(19.256.297)
<b>Brüt kar</b>		<b>14.256.408</b>	<b>9.184.153</b>
Genel yönetim giderleri (-)	22	(10.032.205)	(4.736.660)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	544.316	423.797
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(439.780)	(241.638)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>4.328.739</b>	<b>4.629.652</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	35.542.828	4.226.742
<b>Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>39.871.567</b>	<b>8.856.394</b>
Finansman gelirleri	25	3.911.366	3.997.428
Finansman giderleri	25	(624.556)	(1.804.864)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>43.158.377</b>	<b>11.048.958</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>			
Dönem vergi gideri	26	(4.205.017)	(1.839.582)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	26	(3.437.208)	(393.974)
<b>Dönem karı</b>		<b>35.516.152</b>	<b>8.815.402</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
<b><u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</u></b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(343.849)	(455.958)
- <i>Ertelenmiş vergi gideri</i>		68.770	91.192
<b><u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</u></b>			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)		1.058.607	1.169.685
- <i>Ertelenmiş vergi gideri</i>		(52.930)	(58.484)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>730.598</b>	<b>746.435</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>36.246.750</b>	<b>9.561.837</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait özkaynak 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	
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>99.253</b>	<b>898.998</b>	<b>3.546.846</b>	<b>(293.583)</b>	<b>20.008.226</b>	<b>4.182.063</b>	<b>29.941.803</b>
Transferler	-	-	82.500	(2.587.500)	-	6.687.063	(4.182.063)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.111.201	(364.766)	-	8.815.402	9.561.837
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	(900.000)	-	(900.000)
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>99.253</b>	<b>981.498</b>	<b>2.070.547</b>	<b>(658.349)</b>	<b>25.795.289</b>	<b>8.815.402</b>	<b>38.603.640</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>99.253</b>	<b>981.498</b>	<b>2.070.547</b>	<b>(658.349)</b>	<b>25.795.289</b>	<b>8.815.402</b>	<b>38.603.640</b>
Transferler	-	-	392.500	-	-	8.422.902	(8.815.402)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.005.677	(275.079)	-	35.516.152	36.246.750
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	(3.999.948)	-	(3.999.948)
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>99.253</b>	<b>1.373.998</b>	<b>3.076.224</b>	<b>(933.428)</b>	<b>30.218.243</b>	<b>35.516.152</b>	<b>70.850.442</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait  
nakit akış tablosu  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
<b>A. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Dönem karı		35.516.152	8.815.402
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11,12	1.919.302	1.794.009
Alacaklardaki değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	(41.332)	34.409
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.070.712	538.561
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(3.804.934)	(3.889.664)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	584.021	1.788.755
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	25	(46.746.461)	(3.566.249)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	7.642.225	2.233.556
<b>Yapılan düzeltmeler</b>		<b>(2.860.315)</b>	<b>7.748.779</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Ticari alacaklardaki değişim		3.190.119	180.072
Diğer alacak ve varlıklardaki değişim		43.618	4.203.495
Ticari borçlardaki değişim		(749.709)	(238.849)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(1.799.992)	(47.224)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	-	(376.287)
Prim ödemeleri	15	(1.232.294)	(1.417.236)
Vergi ödemeleri	26	(2.947.227)	(1.602.212)
Şüpheli alacaklardaki değişim	6	58.967	233.814
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(6.296.833)</b>	<b>8.684.352</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(879.660)	(782.014)
Maddi duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	2.453	--
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(340.595)	(468.712)
Finansal yatırımların satışından kaynaklanan nakit girişleri	24	10.614.816	638.992
Temettü gelirleri	24	1.367.800	117.750
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>10.764.814</b>	<b>(493.984)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Ödenen temettüler	19	(3.999.948)	(900.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(1.398.976)	(2.110.866)
Alınan faizler		3.220.913	2.192.564
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları</b>		<b>(2.178.011)</b>	<b>(818.302)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)</b>		<b>2.289.970</b>	<b>7.372.066</b>
<b>D. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>			
	3	25.601.394	18.229.328
<b>31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>		<b>27.891.364</b>	<b>25.601.394</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 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 gayrimenkulün 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 Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokağı No:2/1 Beyoğlu İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 109 kişidir (31 Aralık 2021: 90 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 Standartlarına ("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.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir.

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

### **2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)**

##### **Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)**

Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 29 Mart 2022 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.

##### **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, güncellenmenin 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, güncellenmenin 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 2022 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.

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 değerlemesi 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.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### (a) Finansal araçlar (devamı)

##### 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.

#### (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.

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **(b) Maddi duran varlıklar (devamı)**

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 amortisman 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.

#### **(c) Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki on beş 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 olduğu 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 olduğu 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.

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **(i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)**

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.

#### **(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 esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 15.371,40 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 10.848,59 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.



## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### (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. Iskonto tutarı finansal gider olarak muhasebeleştirilir.

#### (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) 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.

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **(i) Kullanım hakkı varlıkları (devamı)**

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.

#### **(ii) Kira Yükümlülükleri**

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

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

(a) Sabit ödemeler,

(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,

(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar

(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve

(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 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 vergi gideri ve ertelenmiş vergi**

Dönemin vergi karşılığı, cari yıl vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Dönemin vergi karşılığı, özkaynaklarda kayıtlara alınan kalemlerin özkaynaklarda kayıtlara alınan vergileri haricinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

2022 yılı için uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tür (31 Aralık 2021: %23). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirmektedir. Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %20'dir.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir. Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve ertelenmiş vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda ve ertelenmiş vergi varlıklarının elde edilmesi ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin eş zamanlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı, gelecekte geçici farkların kullanılabilmesini sağlayacak vergilendirilebilir karların gerçekleşmesinin muhtemel olduğu ölçüde kayıtlara alınır. Ertelenmiş vergi varlığı her raporlama döneminde incelenir ve ilgili vergi avantajının gerçekleşme ihtimalinin muhtemel olmadığı kapsama kadar kayıtlı değeri indirilir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında 2023 yılı içinde ve sonrasında gerçekleşmesi/ kapanması beklenen geçici farklar için %20 vergi oranı kullanılmıştır (31 Aralık 2021: 2022 yılı için %23, 2023 ve sonrası için %20).

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **(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 borsada işlem görenler, 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 kiralar tahmin edilen kira değerlerinden önemli ölçüde farklı çıkarsa gerçek kiraları yansıtacak şekilde düzeltmeler yapılır.

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.

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **(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.

#### **(v) 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 Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları :**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

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

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

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

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı):

##### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

-TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

-TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

-TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

-TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

-TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

-Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	6.798	11.500
Repo	11.159.623	3.114.016
Bankalar	16.958.220	22.733.948
-Vadesiz mevduatlar	578.185	2.648.644
-Vadeli mevduatlar	16.380.035	20.085.304
Beklenen zarar karşılığı (*)	(30.622)	(30.622)
<b>Toplam nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>28.094.019</b>	<b>25.828.842</b>

(\*) Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları ve repolar için 30.622 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2021: 30.622 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	28.094.019	25.828.842
Faiz tahakkukları	(172.033)	(196.826)
Beklenen zarar karşılığı	(30.622)	(30.622)
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>27.891.364</b>	<b>25.601.394</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Şirket'e ait vadeli mevduatların 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2022	1 aya kadar	26	16.380.035
31 Aralık 2021	1 aya kadar	11	20.085.304

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 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

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım fonu	5.933.235	2.770.423
	<b>5.933.235</b>	<b>2.770.423</b>

Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2022	Pay %	31 Aralık 2021
<b>Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri</b>				
Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. (KARSN)	<0	2.637.413	<0	-
Türk Telekomünikasyon A.Ş. (TTKOM)	<0	2.311.857	<0	-
Türk Hava Yolları Anonim Ortaklığı (THYAO)	<0	2.059.535	<0	-
Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş. (TUPRS)	<0	1.648.081	<0	-
Aksa Enerji Üretim A.Ş. (AKSEN)	<0	2.772.107	<0	-
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. (TCELL)	<0	883.816	<0	-
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. (SISE)	<0	1.343.696	<0	-
Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KRVGD)	<0	1.351.620	<0	-
Ayen Enerji A.Ş. (AYEN)	<0	428.807	<0	-

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2022	Pay %	31 Aralık 2021
<b>Borsada İşlem Görmeyen Hisse Senetleri</b>				
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1.85	5.001.130	1.85	3.942.516
İş Faktoring Anonim Şirketi	<0	9.376	<0	9.376
Sürdürülebilir Danışmanlık Anonim Şirketi ("SDAŞ")	1	2.400	1	2.400
		<b>20.449.838</b>		<b>3.954.292</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 4. Finansal yatırımlar (devamı)

Finansal yatırımların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>1 Ocak</b>	3.954.292	5.674.509
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	1.058.607	1.169.685
Kar zarar tablosu	6.760.212	
Dönem içi hisse satışları (alımları) (*)	8.676.727	(2.889.902)
<b>31 Aralık</b>	<b>20.449.838</b>	<b>3.954.292</b>

### 5. İlişkili taraf açıklamaları

#### (a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	661.948	235.538
	<b>661.948</b>	<b>235.538</b>
	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	193.516	91.505
	<b>193.516</b>	<b>91.505</b>

(\*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(\*\*) Şirket ortağıdır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'nde bulunan mevduatları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat	286.833	10.507
	<b>286.833</b>	<b>10.507</b>



## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ve Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi'nde bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	10,25-26	10.763.628	10.763.628
			<b>10.763.628</b>	<b>10.763.628</b>
Avro	1 aya kadar	7,5	15.743	313.835
			<b>15.743</b>	<b>313.835</b>
USD	1 aya kadar	7,5	4.394	82.160
			<b>4.394</b>	<b>82.160</b>
<b>Toplam</b>				<b>11.159.623</b>

(\*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(\*\*) Şirket ortağıdır.

31 Aralık 2021				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	11	2.919.314	2.919.314
			<b>2.919.314</b>	<b>2.919.314</b>
Avro	1 aya kadar	0,1	13.119	192.616
			<b>13.119</b>	<b>192.616</b>
USD	1 aya kadar	0,1	12	159
			<b>12</b>	<b>159</b>
GBP	1 aya kadar	0,1	60	1.047
			<b>60</b>	<b>1047</b>

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

	2022	2021
<b>İlişkili taraflara verilen hizmetler</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	5.587	3.549
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	179.033
	<b>5.587</b>	<b>182.582</b>

(\*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(\*\*) Şirket ortağıdır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 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:

	2022	2021
<b>İlişkili taraflardan alınan hizmetler</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	1.453.664	560.417
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	127.912	55.750
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	624.888	15.000
Efes Varlık Yönetimi	-	1.144
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emekli Vakfı	-	1.533
	<b>2.206.464</b>	<b>633.844</b>

(\*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(\*\*) Şirket ortağıdır.

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

	2022	2021
<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri</b>		
T.İş Bankası A.Ş.(**)	338.051	478.702
Yatırım Finansman A.Ş. (*)	1.477.698	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	-	195.946
	<b>1.815.749</b>	<b>674.648</b>

#### (b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 2.038.453 TL (31 Aralık 2021: 1.864.118 TL) tutarındadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

### 6. Ticari alacak ve borçlar

#### Kısa vadeli ticari alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.166.635	2.976.516
Şüpheli ticari alacaklar	1.468.035	1.568.334
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.468.035)	(1.568.334)
	<b>6.166.635</b>	<b>2.976.516</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

#### 6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Dönem başı	1.568.334	1.767.739
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	2.537
Dönem içinde geri çekilen karşılıklar	(41.332)	-
Şüpheli alacaklardan tahsilat	(58.967)	(233.814)
Beklenen zarar karşılığı	-	31.872
	<b>1.468.035</b>	<b>1.568.334</b>

#### Kısa vadeli ticari borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	807.277	528.988
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	661.948	235.538
Gider tahakkukları	153.267	108.257
	<b>1.622.492</b>	<b>872.783</b>

#### 7. Diğer alacaklar

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	46.322	2.704
	<b>46.322</b>	<b>2.704</b>

#### 8. Diğer borçlar

##### Kısa vadeli diğer borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara borçlar (Not 5)	193.516	91.505
	<b>193.516</b>	<b>91.505</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 9. Peşin ödenmiş giderler

#### Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	1.374.461	613.995
İş avansları	30.331	22.131
Verilen sipariş avansları	-	5.646
Diğer	6.146	3.285
	<b>1.410.938</b>	<b>645.057</b>

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	25.000.000	8.200.000
	<b>25.000.000</b>	<b>8.200.000</b>

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:

	2022	2021
<b>1 Ocak bakiyesi</b>	8.200.000	4.730.000
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 24)	16.800.000	3.470.000
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>25.000.000</b>	<b>8.200.000</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri; Şirket'in ilişkili tarafı olmayan, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından 26 Ekim 2022 tarihinde Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 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 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

**11. Maddi duran varlıklar**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Toplam</b>
<b><u>Maliyet</u></b>			
<b>1 Ocak 2021 bakiyesi</b>	<b>1.061.461</b>	<b>334.398</b>	<b>1.395.859</b>
İlaveler	701.187	-	701.187
Çıkışlar	(40.413)	-	(40.413)
Transferler	-	-	-
<b>31 Aralık 2021 bakiyesi</b>	<b>1.722.235</b>	<b>334.398</b>	<b>2.056.633</b>
<b>1 Ocak 2022 bakiyesi</b>	<b>1.722.235</b>	<b>334.398</b>	<b>2.056.633</b>
İlaveler	879.660	-	879.660
Çıkışlar	(37.960)	-	(37.960)
Transferler	-	-	-
<b>31 Aralık 2022 bakiyesi</b>	<b>2.563.935</b>	<b>334.398</b>	<b>2.898.333</b>
<b><u>Amortisman</u></b>			
<b>1 Ocak 2021 bakiyesi</b>	<b>788.604</b>	<b>309.693</b>	<b>1.098.297</b>
Dönem amortisman girişi	210.631	7.374	218.005
Dönem amortisman çıkışı	(40.413)	-	(40.413)
<b>31 Aralık 2021 bakiyesi</b>	<b>958.822</b>	<b>317.067</b>	<b>1.275.889</b>
<b>1 Ocak 2022 bakiyesi</b>	<b>958.822</b>	<b>317.067</b>	<b>1.275.889</b>
Dönem amortisman girişi	483.480	7.158	490.638
Dönem amortisman çıkışı	(23.760)	-	(23.760)
<b>31 Aralık 2022 bakiyesi</b>	<b>1.418.542</b>	<b>324.225</b>	<b>1.742.767</b>
<b><u>Net defter değerleri</u></b>			
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiye</b>	<b>763.413</b>	<b>17.331</b>	<b>780.744</b>
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.145.393</b>	<b>10.173</b>	<b>1.155.566</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri satışların maliyeti ve genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 12. Maddi olmayan duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
<b><u>Maliyet</u></b>		
1 Ocak 2021 bakiyesi	658.867	658.867
İlaveler	468.712	468.712
<b>31 Aralık 2021 bakiyesi</b>	<b>1.127.579</b>	<b>1.127.579</b>
1 Ocak 2022 bakiyesi	1.127.579	1.127.579
İlaveler	340.595	340.595
<b>31 Aralık 2022 bakiyesi</b>	<b>1.468.174</b>	<b>1.468.174</b>
<b><u>Amortisman</u></b>		
1 Ocak 2021 bakiyesi	450.746	450.746
Dönem amortisman girişi	147.197	147.197
<b>31 Aralık 2021 bakiyesi</b>	<b>597.943</b>	<b>597.943</b>
1 Ocak 2022 bakiyesi	597.943	597.943
Dönem amortisman girişi	265.693	265.693
<b>31 Aralık 2022 bakiyesi</b>	<b>863.636</b>	<b>863.636</b>
<b><u>Net defter değerleri</u></b>		
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiye</b>	<b>529.636</b>	<b>529.636</b>
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye</b>	<b>604.538</b>	<b>604.538</b>

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Binalar</b>	<b>Araçlar</b>	<b>Toplam</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla maliyet</b>	<b>3.374.709</b>	<b>2.705.642</b>	<b>6.080.351</b>
Girişler	-	-	-
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla maliyet</b>	<b>3.374.709</b>	<b>2.705.642</b>	<b>6.080.351</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>2.146.177</b>	<b>1.653.563</b>	<b>3.799.740</b>
Dönem amortismanı	558.299	604.672	1.162.971
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>2.704.476</b>	<b>2.258.235</b>	<b>4.962.711</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>670.233</b>	<b>447.407</b>	<b>1.117.640</b>
	<b>Binalar</b>	<b>Araçlar</b>	<b>Toplam</b>
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla maliyet</b>	<b>2.467.228</b>	<b>1.502.257</b>	<b>3.969.485</b>
Girişler	907.481	1.203.385	2.110.866
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla maliyet</b>	<b>3.374.709</b>	<b>2.705.642</b>	<b>6.080.351</b>
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>1.339.155</b>	<b>1.031.778</b>	<b>2.370.933</b>
Dönem amortismanı	807.022	621.785	1.428.807
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>2.146.177</b>	<b>1.653.563</b>	<b>3.799.740</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.228.532</b>	<b>1.052.079</b>	<b>2.280.611</b>
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Vade</b>	<b>Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)</b>	<b>TL</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2023	19,6	1.080.786
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları</b>			<b>1.080.786</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2024-2026	19,6	1.625.206
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>			<b>1.625.206</b>

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

**13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri (devamı)**

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Vade</b>	<b>Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)</b>	<b>TL</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2022	19,6	1.150.445
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları</b>			<b>1.150.445</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2024-2026	19,6	2.370.502
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>			<b>2.370.502</b>
<b>Kiralama sözleşmeleri</b>	<b>Anapara</b>	<b>Faiz</b>	<b>Toplam</b>
Dönem başı – 1 Ocak	<b>1.186.842</b>	<b>797.764</b>	<b>1.984.606</b>
Dönem içi girişler	2.110.866	-	2.110.866
Dönem içinde ödenen/iptal edilen	(1.250.133)	675.608	(574.525)
<b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla</b>	<b>2.047.575</b>	<b>1.473.372</b>	<b>3.520.947</b>
<b>Kiralama sözleşmeleri</b>	<b>Anapara</b>	<b>Faiz</b>	<b>Toplam</b>
Dönem başı – 1 Ocak	<b>2.047.575</b>	<b>1.473.372</b>	<b>3.520.947</b>
Dönem içi girişler	-	-	-
Dönem içinde ödenen/iptal edilen	(1.398.976)	584.021	(814.955)
<b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla</b>	<b>648.599</b>	<b>2.057.393</b>	<b>2.705.992</b>

**14. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Çalışanlar ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar	1.008.707	245.405
Personel maaş tahakkukları	63.706	21.060
	<b>1.072.413</b>	<b>266.465</b>



## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

#### Kısa vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Prim karşılıkları	2.901.285	1.232.294
İzin karşılıkları	882.433	530.712
Dava karşılıkları	552.202	502.202
	<b>4.335.920</b>	<b>2.265.208</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, dava karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Dönem başı	502.202	485.802
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	50.000	16.400
	<b>552.202</b>	<b>502.202</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, kullanılmamış izin karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Dönem başı	530.712	369.282
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	351.721	161.430
	<b>882.433</b>	<b>530.712</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, prim karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Dönem başı	1.232.294	1.417.236
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	2.901.285	1.232.294
Dönem içerisinde ödenen prim tutarı	(1.232.294)	(1.417.236)
	<b>2.901.285</b>	<b>1.232.294</b>

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

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

#### 15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar(devamı)

##### Uzun vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	861.573	389.033
	<b>861.573</b>	<b>389.033</b>

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

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket 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 yada emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden aylık 15.371,40 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL). Türkiye'de kıdem tazminatı karşılığı için fon oluşturma zorunluluğu olmadığından dolayı mali tablolarda herhangi bir özel fon ayrılmamıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım her hizmet yılı için azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla uygulanan iskonto oranı gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, 01 Ocak 2022'den itibaren Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 10,848,59 TL tavan tutarı dikkate alınacaktır.

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Dönem başı</b>	<b>389.033</b>	<b>219.647</b>
Hizmet maliyeti	49.289	41.393
Faiz maliyeti	79.403	48.322
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	343.848	455.958
Dönem içerisinde ödenen	-	(376.287)
<b>Dönem sonu</b>	<b>861.573</b>	<b>389.033</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 16. Taahhütler

#### Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

<i>Verilen teminat mektupları</i>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	25.800
Türk Kızılayı	-	1.686
	-	<b>27.486</b>

Şirket'in, bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti nedeniyle, bankalara ve üçüncü şahıslara vereceği her türlü zarar ve ziyanda, her türlü hata ve ihmâl 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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Alınan sipariş avansları	1.206.627	382.375
	<b>1.206.627</b>	<b>382.375</b>

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.

### 18. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	1.758.149	884.420
	<b>1.758.149</b>	<b>884.420</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

#### Ödenmiş sermaye

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

	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2021
TSKB	99,99	1.499.980	99,99	1.499.980
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	00,01<	5	00,01<	5
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	00,01<	5	00,01<	5
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	00,01<	5	00,01<	5
TSKB A.Ş. Memur Müstahdemleri Yardım ve Emekli Sandığı Vakfı	00,01<	5	00,01<	5
	<b>100</b>	<b>1.500.000</b>	<b>100</b>	<b>1.500.000</b>

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal pay).

#### Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

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

#### 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 ulaşıncaya 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. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yasal yedekler toplamı 1.373.998 TL'dir (31 Aralık 2021: 981.498 TL).

##### Temettü

Şirket tarafından 2022 yılında ortaklara ödenen temettü tutarı 3.999.948 TL'dir. (31 Aralık 2021: 900.000 TL'dir).

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	1.005.677	1.111.201
	<b>1.005.677</b>	<b>1.111.201</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

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

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

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 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Dönem başı – 1 Ocak	2.070.547	3.546.846
Gerçeğe uygun değer değişimi	1.058.607	(1.417.815)
Ertelenmiş vergi etkisi	(52.930)	(58.484)
<b>Dönem sonu</b>	<b>3.076.224</b>	<b>2.070.547</b>

### 20. Hasılat

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Yurt içi satışlar	53.986.717	28.508.614
Diğer gelirler	8.076	94.210
Eksi: Iskontolar	(88.420)	(162.374)
<b>Net hasılat</b>	<b>53.906.373</b>	<b>28.440.450</b>

### 21. Satışların maliyeti

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

	2022	2021
Personel giderleri	23.549.306	12.108.481
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	13.490.751	5.988.507
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.155.864	980.094
Diğer	1.454.044	179.215
	<b>39.649.965</b>	<b>19.256.297</b>

(\*) Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetlerin 10.655.117 TL'lik kısmı temsilci ekspertiz giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 5.760.077 TL).

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 22. Genel yönetim giderleri

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

	2022	2021
Personel giderleri	3.951.219	2.088.067
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.787.239	608.500
Haberleşme, iletişim ve ofis giderleri	1.283.806	743.584
Müşavirlik giderleri	801.819	193.251
Amortisman ve itfa payı giderleri	763.438	813.915
Vergi, resim ve harç giderleri	497.668	145.221
Diğer	947.016	144.122
	<b>10.032.205</b>	<b>4.736.660</b>

### 23. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

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

#### Diğer faaliyet gelirleri

	2022	2021
Şüpheli ticari alacaklardan tahsilatlar	58.967	267.414
Konusu kalmayan karşılıklar	41.332	-
Diğer	444.017	156.383
	<b>544.316</b>	<b>423.797</b>

#### Diğer faaliyet giderleri

	2022	2021
Diğer karşılık giderleri	379.347	52.537
Geçmiş dönem mutabakat farkları	16.525	-
Diğer	43.908	189.101
	<b>439.780</b>	<b>241.638</b>

### 24. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	2022	2021
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı	16.800.000	3.470.000
Hisse senedi satışları	10.614.816	638.992
Finansal yatırımlardaki değer artışı	6.760.212	-
Temettü gelirleri	1.367.800	117.750
	<b>35.542.828</b>	<b>4.226.742</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 25. Finansman geliri ve gideri

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki finansman geliri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Faiz gelirleri	3.804.934	3.889.664
Kur farkı gelirleri	106.432	107.764
	<b>3.911.366</b>	<b>3.997.428</b>

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki finansman gideri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Faiz gideri	584.021	1.788.755
Kur farkı giderleri	40.535	16.109
	<b>624.556</b>	<b>1.804.864</b>

### 26. Gelir vergileri

Cari vergi yükümlülüğü:	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(4.205.017)	(1.839.582)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.646.240	1.538.595
<b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>	<b>(1.558.777)</b>	<b>(300.987)</b>

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Vergi gideri:</b>		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	(4.205.017)	(1.839.582)
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	(3.437.208)	(393.974)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>(7.642.225)</b>	<b>(2.233.556)</b>

### 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

#### 26. Gelir vergileri (devamı)

##### Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde on beş 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 göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımını sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

##### Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10 ve %20’dir (2021: %10, %20).

5 Aralık 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2020 ve 2021 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2020 ve 2021 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanması, önemlilik seviyesine göre değerlendirilmiştir.

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 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul	16.800.000	3.470.000	(1.680.000)	(347.000)
Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar	7.818.819	1.169.685	(1.563.764)	(233.937)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	344.435	(2.869.080)	(68.887)	573.816
Nakit ve nakit benzerleri için beklenen zarar karşılığı	(30.622)	(30.622)	(6.124)	(6.124)
Dava karşılıkları	552.202	502.202	(110.440)	(100.440)
Kıdem tazminatı karşılığı	861.573	389.033	(172.315)	(54.965)
Kullanılmamış izin karşılığı	882.433	530.712	(176.487)	(106.142)
Ticari alacaklar için beklenen zarar karşılığı	(31.872)	(31.872)	5.876	5.876
Şüpheli alacak karşılığı	1.468.035	1.536.462	(293.607)	(307.292)
Kullanım hakkı varlıkları	(1.264.592)	(923.734)	252.918	184.747
			<b>(3.812.830)</b>	<b>(391.462)</b>
<b>Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net</b>			<b>(3.812.830)</b>	<b>(391.462)</b>



## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

#### 26. Gelir vergileri (devamı)

Ertelenmiş verginin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>1 Ocak bakiyesi</b>	(391.462)	(30.195)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(3.437.208)	(211.591)
Diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	15.840	(149.676)
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>(3.812.830)</b>	<b>(391.462)</b>

#### *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:

	2022	2021
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>43.158.377</b>	<b>11.048.958</b>
Toplam gelir vergisi gideri %25 (2021 - %22)	(7.642.225)	(2.233.556)
<b>Dönem karı</b>	<b>35.516.152</b>	<b>8.815.402</b>
Şirket'in yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(9.926.427)	(2.430.771)
Yatırım amaçlı gayrimenkul vergi oranı etkisi	1.680.000	347.000
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(185.138)	(101.820)
Vergi oranı değişim etkisi	861.324	74.614
Diğer	(71.984)	(122.579)
<b>Dönem vergi gideri</b>	<b>(7.642.225)</b>	<b>(2.233.556)</b>

#### 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 2022 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 2022 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	
<b>31 Aralık 2022</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	6.166.635	-	46.322	28.094.019
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	6.166.635	-	46.322	28.094.019
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.468.035	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.468.035)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 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 2021 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	
<b>31 Aralık 2021</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	2.976.516	-	2.704	25.828.842
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	2.976.516	-	2.704	25.828.842
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.568.334	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.568.334)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2022 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:

	2022	2021
1 Ocak bakiyesi	1.568.334	1.767.739
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	-	2.537
İptal edilen karşılıklar	(100.299)	(233.814)
Beklenen zarar karşılığı	-	31.872
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>1.468.035</b>	<b>1.568.334</b>

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>3.706.785</b>	<b>4.290.806</b>	<b>1.436.386</b>	<b>836.018</b>	<b>2.018.402</b>	<b>-</b>
Ticari borçlar	807.277	807.277	807.277	-	-	-
Diğer borçlar	193.516	193.516	193.516	-	-	-
Finansal yükümlülükler	2.705.992	3.290.013	435.593	836.018	2.018.402	-
Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2021	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>4.285.472</b>	<b>4.961.081</b>	<b>1.234.231</b>	<b>901.490</b>	<b>2.825.360</b>	<b>-</b>
Ticari borçlar	528.987	528.988	528.988	-	-	-
Diğer borçlar	235.538	235.538	235.538	-	-	-
Finansal yükümlülükler	3.520.947	4.196.555	469.705	901.490	2.825.360	-

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 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 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<b>Finansal Varlıklar</b>			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		20.449.838	

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<b>Finansal Varlıklar</b>			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	-	3.954.292	

### Piyasa Riski

#### Kur riski

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit benzerlerinden ve ticari alacaklar bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2022)	26.687	1.423	4	-
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2021)	209.695	812	13.483	69

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2022 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.

<b>Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu</b>				
<b>31 Aralık 2022</b>				
	<b>Kar/zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	5.322	(5.322)	5.322	(5.322)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>5.322</b>	<b>(5.322)</b>	<b>5.322</b>	<b>(5.322)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	16	(16)	16	(16)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- TL net etki (4+5)</b>	<b>16</b>	<b>(16)</b>	<b>16</b>	<b>(16)</b>
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>5.338</b>	<b>(5.338)</b>	<b>5.338</b>	<b>(5.338)</b>

<b>Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu</b>				
<b>31 Aralık 2021</b>				
	<b>Kar/zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	15.136	(15.136)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>15.136</b>	<b>(15.136)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	40.532	(40.532)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- TL net etki (4+5)</b>	<b>40.532</b>	<b>(40.532)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	203	(203)	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>203</b>	<b>(203)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>55.871</b>	<b>(55.871)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

### 29. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	60.000	42.200
	<b>60.000</b>	<b>42.200</b>

### 30. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Türkiye'nin güneydoğu kesiminde pek çok ilimizi etkileyen bir deprem meydana gelmiştir. Grup'un faaliyetlerini yürüttüğü bölge göz önünde bulundurulduğunda Grup operasyonları üzerinde direkt bir etki beklenmemektedir.