

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

30 Haziran 2018 Tarihinde  
Sona Eren Altı Aylık Ara  
Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Sınırlı Denetim Raporu

26 Temmuz 2018

*Bu rapor, 54 sayfa finansal tablolar  
ve tamamlayıcı dipnotlarından  
oluşmaktadır.*

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

## Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

#### Giriş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir

#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirketin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



26 Temmuz 2018  
İstanbul, Türkiye

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

**İÇİNDEKİLER**

	<b>Sayfa</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)</b>	1
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI</b>	
<b>GELİR TABLOSU</b>	2
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	3
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	4
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	
Not 1 Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu	5-6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-19
Not 3 Bölümlere göre raporlama	20-22
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	23
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	24-25
Not 6 Finansal borçlanmalar	26
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	27
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	28-31
Not 9 Maddi duran varlıklar	32
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	33
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	33-35
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	36
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	37
Not 14 Özkaynaklar	38-39
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	39-40
Not 16 Genel yönetim giderleri	41
Not 17 Pazarlama giderleri	41
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	42
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	42
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	42
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	43
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	43-44
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	45-52
Not 24 Finansal araçlar	52
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	52
Not 26 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	52
Ek Dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	53-54

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnotlar</b>	<b>Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 30 Haziran 2018</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>14,688,965</b>	<b>16,966,200</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	9,453,811	12,188,223
Ticari alacaklar	7	809,600	726,530
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7	77	6,840
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	809,523	719,690
Diğer dönen varlıklar	13	4,425,554	4,051,447
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>448,074,381</b>	<b>449,597,735</b>
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	445,020,600	445,015,000
Maddi duran varlıklar	9	351,301	374,165
Maddi olmayan duran varlıklar	10	19,923	24,859
Diğer duran varlıklar	13	2,682,557	4,183,711
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>462,763,346</b>	<b>466,563,935</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>137,740,253</b>	<b>118,697,662</b>
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	115,992,315	94,896,338
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		115,992,315	94,896,338
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	20,616,212	22,319,425
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	6,447,734	5,982,448
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		14,168,478	16,336,977
Ticari borçlar	7	652,553	915,743
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	158,699	398,213
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	493,854	517,530
Kısa vadeli karşılıklar		230,728	247,401
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	192,436	216,386
<i>Diğer Kısa vadeli karşılıklar</i>	11	38,292	31,015
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	248,445	318,755
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>206,648,482</b>	<b>177,623,096</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	201,456,338	172,642,634
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	28,664,000	25,681,924
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		172,792,338	146,960,710
Uzun vadeli karşılıklar	12	105,607	99,137
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	105,607	99,137
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	5,086,537	4,881,325
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>118,374,611</b>	<b>170,243,177</b>
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	4,166	4,166
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		4,166	4,166
Geçmiş yıllar karları		19,493,201	42,165,933
Net dönem karı / (zararı)		(51,868,566)	(22,672,732)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>462,763,346</b>	<b>466,563,935</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan-	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan-
	<i>Dipnotlar</i>	30 Haziran 2018	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017	30 Haziran 2017
Hasılat	15	11,714,435	5,749,976	9,764,546	4,681,218
Satışların maliyeti	15	(3,975,519)	(2,234,108)	(3,485,015)	(1,857,862)
<b>Brüt kar</b>		<b>7,738,916</b>	<b>3,515,868</b>	<b>6,279,531</b>	<b>2,823,356</b>
Genel yönetim giderleri	16	(2,069,059)	(930,212)	(1,961,482)	(694,879)
Pazarlama giderleri	17	(115,260)	(60,675)	(99,630)	(54,219)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	807,147	99,285	739,308	109,797
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(24,517)	(23,297)	(16,799)	(107)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>6,337,227</b>	<b>2,600,969</b>	<b>4,940,928</b>	<b>2,183,948</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(239,881)	91,476	(537,038)	(211,440)
Finansman gelirleri	19	30,091	21,611	20,767	4,610
Finansman giderleri	19	(57,996,003)	(33,510,589)	(22,094,748)	(7,142,895)
<b>Vergi öncesi kar / (zarar)</b>		<b>(51,868,566)</b>	<b>(30,796,533)</b>	<b>(17,670,091)</b>	<b>(5,165,777)</b>
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>(51,868,566)</b>	<b>(30,796,533)</b>	<b>(17,670,091)</b>	<b>(5,165,777)</b>
<b>Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(51,868,566)</b>	<b>(30,796,533)</b>	<b>(17,670,091)</b>	<b>(5,165,777)</b>
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.3458)	(0.2053)	(0.1178)	(0.0344)
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>(51,868,566)</b>	<b>(30,796,533)</b>	<b>(17,670,091)</b>	<b>(5,165,777)</b>
<b>Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(51,868,566)</b>	<b>(30,796,533)</b>	<b>(17,670,091)</b>	<b>(5,165,777)</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş Sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
<b>1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>150,000,000</b>	<b>593,140</b>	<b>(12,211)</b>	<b>152,670</b>	<b>68,811,003</b>	<b>(26,645,070)</b>	<b>192,899,532</b>
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(17,670,091)	(17,670,091)
Transferler		-	-	-	-	(26,645,070)	26,645,070	-
<b>30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<i>14</i>	<b>150,000,000</b>	<b>593,140</b>	<b>(12,211)</b>	<b>152,670</b>	<b>42,165,933</b>	<b>(17,670,091)</b>	<b>175,229,441</b>
<b>1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>150,000,000</b>	<b>593,140</b>	<b>4,166</b>	<b>152,670</b>	<b>42,165,933</b>	<b>(22,672,732)</b>	<b>170,243,177</b>
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(51,868,566)	(51,868,566)
Transferler		-	-	-	-	(22,672,732)	22,672,732	-
<b>30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<i>14</i>	<b>150,000,000</b>	<b>593,140</b>	<b>4,166</b>	<b>152,670</b>	<b>19,493,201</b>	<b>(51,868,566)</b>	<b>118,374,611</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem (zararı) / karı</b>		<b>(51,868,566)</b>	<b>(17,670,091)</b>
<b>Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19	(356,697)	(241,353)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	57,996,003	22,094,748
Gelir tahakkuklarındaki değişim		(1,911)	(1,010)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	239,881	537,038
Amortisman giderleri	9	41,134	35,769
İtfa payı giderleri	10	4,936	5,911
<b>Karşılıklarla ilgili düzeltmeler</b>			
Gider tahakkuklarındaki değişim		-	(56,844)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	590,049	606,541
Kullanılmamış izin karşılığı	16	56,050	31,720
Personel prim karşılıkları	16	80,000	80,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12	6,470	16,879
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>6,787,349</b>	<b>5,439,308</b>
Alınan faizler		282,146	241,459
Ticari alacaklardaki değişim		(673,119)	(325,089)
Diğer varlıklardaki değişim		1,095,705	1,317,152
Ticari borçlardaki değişim	7	(263,190)	(296,297)
Ödenen personel primi		(159,833)	(159,202)
Ödenen kıdem tazminatı	12	-	(23,752)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(109,669)	(32,888)
<b>Faaliyetlerden sağlanan net nakit</b>		<b>6,959,389</b>	<b>6,160,691</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	(5,600)	(473,857)
Maddi duran varlık alımları	9	(18,270)	(11,787)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	-	(9,184)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(23,870)</b>	<b>(494,828)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Alınan Banka kredileri		3,500,000	-
Ödenen banka kredileri		(5,205,302)	(4,484,735)
Ödenen faizler		(8,072,434)	(6,080,568)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(9,777,736)</b>	<b>(10,565,303)</b>
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		33,255	8,537
<b>Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış</b>		<b>(2,808,962)</b>	<b>(4,890,903)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	12,187,840	8,971,385
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>9,378,878</b>	<b>4,080,482</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket’in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No: 1 34427 Fındıklı-İstanbul’dur. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2017: 10 kişi).

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

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

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

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50,000,000 TL arttırılarak 150,000,000 TL’ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50,000,000 TL’lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren o günkü adıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmeye başlamıştır.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana’da Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı (“Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı”)’nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın %50 hissesi Şirket’e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın ana faaliyet konusu Adana’da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (eski adıyla “Palmira Turizm Ticaret A.Ş.”) tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır.

Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana’da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin %50 hissesi Şirket’e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir.

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar**

###### **2.1.1. Uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” (“TMS 34”) uygun olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 26 Temmuz 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

###### **2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli**

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

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

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

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

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

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

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

##### **Gerçeğe uygun değer ölçümü**

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

##### **2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### ***i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar***

##### **TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddî duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

###### ***i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar***

###### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket TFRS 9’u 1 Ocak 2018 ilk uygulama tarihi olacak şekilde önceki dönemleri yeniden düzenleyerek uygulamıştır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

###### **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);**

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

###### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

*i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)*

#### **TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

#### **TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi**

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

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

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

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

###### **TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımı ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir

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

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

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

###### **TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler**

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsuz, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

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

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

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

###### **Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

###### ***UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü***

Karar Gereçleri’nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

#### **UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

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

#### **Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)**

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.



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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

#### **Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)**

UMSK Şubat 2018’de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

### **2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**

#### **Hasılat**

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve bankalardan alınan faiz gelirlerini içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

#### **Faiz gelirleri ve giderleri**

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

#### **Diğer gelirler ve giderler**

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

### **2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

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

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.3. Maddi duran varlıklar**

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

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

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

###### *Amortisman*

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

Demirbaşlar	2-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

###### *Sonraki maliyetler*

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

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

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

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 3 yıldır.

###### **2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar**

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ünvanlarıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın öz kaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

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

###### **2.5.7. Finansal araçlar**

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

###### **Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

###### **İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar**

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

###### **Ticari alacaklar**

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.7. Finansal araçlar (devamı)**

###### **ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

###### **iii) Sermaye**

###### **Adi hisse senetleri**

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

###### **2.5.8. Kur değişiminin etkileri**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

###### **2.5.9. Pay başına kazanç**

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 21).

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı ("Bedelsiz hisseler") yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

###### **2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

###### **2.5.12. Kiralama işlemleri**

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

###### **Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket**

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

###### **2.5.13. İlişkili taraflar**

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

###### **2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları**

2.5.16’da açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

###### **2.5.16. Vergilendirme**

###### **Kurumlar vergisi**

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

###### **Ertelenmiş vergiler**

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

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı**

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

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

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

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

###### **2.5.18. Nakit akış tablosu**

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

###### **2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

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

	<b>Pendorya Alışveriş Merkezi</b>	<b>Fındıklı Bina 1</b>	<b>Fındıklı Bina 2</b>	<b>Tahir Han</b>	<b>Divan Adana Otel</b>	<b>Toplam</b>
<b>30 Haziran 2018</b>						
Kira geliri	4,299,773	2,745,018	2,754,722	12,837	415,529	10,227,879
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	1,159,950	-	-	-	-	1,159,950
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>5,459,723</b>	<b>2,745,018</b>	<b>2,754,722</b>	<b>12,837</b>	<b>415,529</b>	<b>11,387,829</b>
Satışların maliyeti	(3,600,873)	(143,392)	(143,899)	(38,500)	(48,855)	(3,975,519)
<b>Brüt kar</b>	<b>1,858,850</b>	<b>2,601,626</b>	<b>2,610,823</b>	<b>(25,663)</b>	<b>366,674</b>	<b>7,412,310</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(239,881)</b>	<b>(239,881)</b>
<b>Yatırım harcamaları</b>	<b>5,600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,600</b>



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
<b>30 Haziran 2017</b>						
Kira geliri	3,894,618	2,164,441	2,077,887	18,142	285,200	8,440,288
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	1,103,672	-	-	-	-	1,103,672
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>4,998,290</b>	<b>2,164,441</b>	<b>2,077,887</b>	<b>18,142</b>	<b>285,200</b>	<b>9,543,960</b>
Satışların maliyeti	(3,195,546)	(110,825)	(106,393)	(28,451)	(43,800)	(3,485,015)
<b>Brüt kar</b>	<b>1,802,744</b>	<b>2,053,616</b>	<b>1,971,494</b>	<b>(10,309)</b>	<b>241,400</b>	<b>6,058,945</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	-	-	-	-	-	-
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(537,038)</b>	<b>(537,038)</b>
<b>Yatırım harcamaları</b>	<b>473,857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>473,857</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Hasılat</b>				
Bölüm gelirleri	11,387,829	5,531,569	9,543,960	4,555,371
Dağıtılamayan gelirler	326,606	218,407	220,586	125,847
<b>Toplam hasılat</b>	<b>11,714,435</b>	<b>5,749,976</b>	<b>9,764,546</b>	<b>4,681,218</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Bölgümlere ait satışların maliyeti	3,975,519	2,234,108	3,485,015	1,857,862
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>3,975,519</b>	<b>2,234,108</b>	<b>3,485,015</b>	<b>1,857,862</b>
			<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Varlıklar</b>				
Bölüm varlıkları			445,020,600	445,015,000
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar			17,742,746	21,548,935
<b>Toplam varlıklar</b>			<b>462,763,346</b>	<b>466,563,935</b>
<b>Yükümlülükler</b>				
Bölüm yükümlülükleri			338,064,865	289,858,398
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler			6,319,346	6,462,360
<b>Toplam yükümlülükler</b>			<b>344,384,211</b>	<b>296,320,758</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Bankalar-Vadesiz	211,181	159,425
Bankalar-Vadeli	9,242,630	12,028,798
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>9,453,811</b>	<b>12,188,223</b>
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(74,933)	(383)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>9,378,878</b>	<b>12,187,840</b>

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>30 Haziran 2018</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
Avro	122,850	1.00%	30 Temmuz 2018
TL	1,175,752	14.00%	2 Temmuz 2018
Avro	3,371,042	1.25%	4 Temmuz 2018
TL	4,572,986	14.80%	4 Temmuz 2018
<b>Toplam</b>	<b>9,242,630</b>		

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
Avro	106,267	1.00	30 Ocak 2018
TL	208,729	12.60	2 Ocak 2018
Avro	11,713,802	0.40	4 Ocak 2018
<b>Toplam</b>	<b>12,028,798</b>		

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı <sup>(*)</sup>	50	(5,120,297)	(4,633,485)
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi <sup>(**)</sup>	50	405,335	158,404

<sup>(\*)</sup> Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana’da Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın ana faaliyet konusu Adana’da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın %50 hissesi Şirket’e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın sermayesi tamamı ödenmiş beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 20,000 adet hisseye bölünmüş 20,000 TL’den ibarettir. Şirket, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın %50 sermayesine karşılık toplam 10,000 TL bedeli nakden ve peşinen ödemiştir.

Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın özkaynak açığı olan 10,240,594 TL için Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 5,120,297 TL için “Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler” içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2017: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın özkaynak açığı olan 9,266,970 TL için Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 4,633,485 TL için “Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler” içerisinde karşılık ayrılmıştır).

<sup>(\*\*)</sup> Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana’da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin %50 hissesi Şirket’e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL’den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin mevcut ödenmiş 2,000,000 TL’lik sermayesi nakit olarak 3,500,000 TL’ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,750,000 TL bedeli nakden ödemiştir.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin özkaynak fazlası olan 810,670 TL için, Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 405,335 TL’si “Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar ” kaleminde muhasebeleştirilmektedir. (31 Aralık 2017: Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin özkaynak fazlası olan 316,808 TL’nin, Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 158,404TL’si “Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar” kaleminde muhasebeleştirilmektedir).

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)**

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamları ile 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Toplam varlıklar	10,541,459	11,405,847
Toplam yükümlülükler	(20,782,053)	(20,672,817)
<b>Net varlıklar/ (Özkaynak açığı)</b>	<b>(10,240,594)</b>	<b>(9,266,970)</b>
	<b>1 Ocak -</b>	<b>1 Ocak -</b>
	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>30 Haziran 2017</b>
Satış gelirleri	949,307	731,656
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(973,624)	(1,155,843)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamları ile 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Toplam varlıklar	3,408,544	3,411,001
Toplam yükümlülükler	(2,597,874)	(3,094,193)
<b>Net varlıklar</b>	<b>810,670</b>	<b>316,808</b>
	<b>1 Ocak -</b>	<b>1 Ocak -</b>
	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>30 Haziran 2017</b>
Satış gelirleri	7,602,577	5,639,223
Satışların maliyeti	(5,314,535)	(4,382,646)
Net dönem karı / (zararı)	493,862	93,050

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u></b>		
Kısa vadeli banka kredileri	115,992,315	94,896,338
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	20,616,212	22,319,425
<b>Toplam</b>	<b>136,608,527</b>	<b>117,215,763</b>
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u></b>		
Uzun vadeli banka kredileri	201,456,338	172,642,634
<b>Toplam</b>	<b>201,456,338</b>	<b>172,642,634</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>338,064,865</b>	<b>289,858,397</b>

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>30 Haziran 2018</b>		<b>Orijinal</b>	<b>Kısa vadeli</b>	<b>Uzun vadeli</b>
<b>Para birimi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>döviz tutarı</b>	<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
Avro	Euribor + 5	35,214,499	14,168,478	172,792,338
TL	23,0	3,500,000	3,500,000	-
Avro	Eurolibor + 3.75	182,425	968,529	-
ABD Doları	Libor + 5.5	7,486,395	5,479,205	28,664,000
Avro	3,25	10,178,196	54,038,076	-
Avro	3,3	11,009,990	58,454,239	-
			<b>136,608,527</b>	<b>201,456,338</b>
<b>31 Aralık 2017</b>		<b>Orijinal</b>	<b>Kısa vadeli</b>	<b>Uzun vadeli</b>
<b>Para birimi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>döviz tutarı</b>	<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
Avro	6 Aylık Euribor + 5	36,163,811	16,336,977	146,960,710
Avro	6 Aylık Eurolibor + 3	365,919	1,652,309	-
ABD Doları	6 Aylık Libor + 5.5	7,957,949	4,334,663	25,681,924
Avro	3.3	11,009,090	49,711,546	-
Avro	3.25	10,005,596	45,180,268	-
			<b>117,215,763</b>	<b>172,642,634</b>

Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılmış olan krediler, 4 Ocak 2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36,500,000 Avro tutarında, Euribor+%5 faiz oranlı ve 11 yıl vadeli (1 yılı anapara ödemesiz) kredi kullanılarak refinansman yoluyla kapatılmıştır. Söz konusu kredi kapsamında teminat olarak ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2017 itibarıyla, ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek bulunmaktadır (Not 11).

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Diğer ticari alacaklar <sup>(*)</sup>	809,523	719,690
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	77	6,840
Şüpheli ticari alacaklar	1,941,802	1,961,590
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,941,802)	(1,961,590)
<b>Toplam</b>	<b>809,600</b>	<b>726,530</b>

(\*) 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2017</b>
Dönem başı	1,961,590	1,888,576
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	590,049	606,541
Konusu kalmayan karşılık	(67,983)	(137,021)
Dönem içinde yapılan tahsilat	(541,854)	(499,040)
<b>Dönem sonu</b>	<b>1,941,802</b>	<b>1,859,056</b>

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

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

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Diğer ticari borçlar	493,854	517,530
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	158,699	398,213
<b>Toplam</b>	<b>652,553</b>	<b>915,743</b>

**Uzun vadeli ticari borçlar**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	445,020,600	445,015,000
<b>Toplam</b>	<b>445,020,600</b>	<b>445,015,000</b>

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)</b>	<b>30 Haziran 2018</b>
Tahir Han	25,425,000	-	-	-	25,425,000
Fındıklı Bina 1	102,135,000	-	-	-	102,135,000
Fındıklı Bina 2	99,735,000	-	-	-	99,735,000
Pendorya AVM	152,990,000	5,600	-	-	152,995,600
Divan Adana Oteli	64,730,000	-	-	-	64,730,000
	<b>445,015,000</b>	<b>5,600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>445,020,600</b>

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Tahir Han	23,020,000	-	-	2,405,000	25,425,000
Fındıklı Bina 1	93,220,000	-	-	8,915,000	102,135,000
Fındıklı Bina 2	92,335,000	-	-	7,400,000	99,735,000
Pendorya AVM <sup>(*)</sup>	143,690,000	947,471	-	8,352,529	152,990,000
Divan Adana Oteli	64,612,500	10,000	-	107,500	64,730,000
	<b>416,877,500</b>	<b>957,471</b>	<b>-</b>	<b>27,180,029</b>	<b>445,015,000</b>



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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

##### ***Tahir Han***

Tahir Han, Beyoğlu, Kemankeş Sokak, Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 parselde kayıtlıdır. Parsel 606.62 metrekare alana sahiptir. Yapı alanı, yerinde alınan ölçüye bağlı olarak 3,198 metrekare olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 25,425,000 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 12,837 TL (30 Haziran 2017: 18,142 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 1,686,825 TL'dir.

##### ***Fındıklı Bina 1***

Fındıklı Bina 1, Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 85 pafta, 19 ada, 110 parselde kayıtlıdır. Parsel 1,695.50 metrekare alan ve 89.39 metrekare alt geçit hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 102,135,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 2,745,018 TL (30 Haziran 2017: 2,164,441 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 22,126,775 TL'dir.

##### ***Fındıklı Bina 2***

Fındıklı Bina 2, Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2,503.18 metrekare alan ve 89.39 metrekare alt geçit irtifak hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 99,735,000 TL'dir.

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

##### ***Fındıklı Bina 2 (devamı)***

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 2,754,722 TL (30 Haziran 2017: 2,077,887 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 32,557,100 TL'dir.

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

Pendorya AVM, Pendik, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parselde kayıtlıdır. Parsel 23,182.96 metrekare alana sahiptir. Kiralanabilir alanı 30,275 metrekare olan Pendorya AVM'de toplam 8 katta 106 mağaza bulunmaktadır. Şirket, Pendorya AVM'nin tamamına sahiptir. Pendorya AVM, 1 Ocak 2009 tarihine kadar maddi duran varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiş ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmesi sebebiyle, 1 Ocak 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına maliyet bedeliyle transfer edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket'in 19/20 payına sahip olduğu Pendorya AVM'nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket'e intikal etmiştir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan gelir indirgeme yöntemi kullanılması ile belirlediği ve Şirket'in % 100 hissesine takdir olunan pazar değeri 152,990,000 TL'dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Projeksiyonda elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2018 yılından 2027 yılına kadar %13 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonlarda yıllara göre değişen yıllık kira artış oranları kullanılmıştır. Doluluk oranları olarak 2018 yılında %90-ilerleyen yıllar için %95 kullanılmıştır.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %87'i (31 Aralık 2017: %88) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 5,459,723 TL (30 Haziran 2017: 4,998,290 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 122,386,494 TL'dir.

##### ***Divan Adana Oteli***

Divan Adana Oteli, Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Arsası 3,608 metrekarelik alana sahiptir. Mülkiyet yapısı Şirket (%50) ve Bilici Yatırım San.ve Tic. A.Ş. (%50) şeklindedir. Otel yatırımı ortaklarca %50-%50 oranında pay ile kurulan BİLİCİ YATIRIM TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmiştir. Otel 1 Eylül 2015 tarihinde tamamlanarak faaliyetine başlamış, %50'si Şirket'e diğer %50'si Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olarak 2 milyon TL sermaye ile kurulmuş ve 2015 yılı içinde sermayesi 3,5 milyon TL'ye yükseltilmiş olan Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, Divan Adana Otelin işletmesi bu şirket tarafından yapılmaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)****Divan Adana Otelı (devamı)**

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Divan Adana Otelı'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemlerine göre değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bu yöntemlerden maliyet yöntemi benimsenmiş ve Otel'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 64,730,000 TL olarak tespit edilmiştir.

Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış bulunmaktadır. Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana arazisinde bulunan otel üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11). Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 415,529 TL (30 Haziran 2017: 285,200TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Divan Adana Otelı üzerindeki sigorta tutarı 136,094,991 TL (29,840,812 USD)'dir.

**Faaliyet kiralalamaları****Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket**

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	19,339,115	18,428,823
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	71,531,440	74,647,908
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	7,598,294	9,577,029
<b>Toplam</b>	<b>98,468,849</b>	<b>102,653,760</b>

**Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemleri tekniklerine göre seviye 2 ve seviye 3 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 3'ün mutabakatı verilmiştir:

	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2017</b>
1 Ocak bakiyesi	217,720,000	208,302,500
Girişler	5,600	957,471
Çıkışlar	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değerdeki değişim	-	8,460,029
Transfer	-	-
<b>Toplam</b>	<b>217,725,600</b>	<b>217,720,000</b>

(\*) 2014 yılında seviye 3 olarak değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden Tahir Han, Fındıklı Bina 1 ve Fındıklı Bina 2, değerlendirme tekniklerindeki değişiklik sebebiyle 2015, 2016 ve 2017 yıllarında seviye 2 olarak değerlendirilmiştir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in, 30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Haziran 2018</b>
<b><u>Maliyet</u></b>				
Demirbaşlar	588,967	18,270	-	607,237
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	<b>642,390</b>	<b>18,270</b>	-	<b>660,660</b>
<b><u>Birikmiş amortisman</u></b>				
Demirbaşlar	244,184	35,792	-	279,976
Taşıtlar	24,041	5,342	-	29,383
	<b>268,225</b>	<b>41,134</b>	-	<b>309,359</b>
	<b>374,165</b>			<b>351,301</b>
	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Haziran 2017</b>
<b><u>Maliyet</u></b>				
Demirbaşlar	576,809	11,787	(2,246)	586,350
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	<b>630,232</b>	<b>11,787</b>	<b>(2,246)</b>	<b>639,773</b>
<b><u>Birikmiş amortisman</u></b>				
Demirbaşlar	184,045	30,427	(2,246)	212,226
Taşıtlar	13,357	5,342	-	18,699
	<b>197,402</b>	<b>35,769</b>	<b>(2,246)</b>	<b>230,925</b>
	<b>432,830</b>			<b>408,848</b>

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in, 30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
<b><u>Maliyet</u></b>				
Yazılımlar	93,730	-	-	93,730
	<b>93,730</b>	-	-	<b>93,730</b>
<b><u>İtfa payları</u></b>				
Yazılımlar	68,871	4,936	-	73,807
	<b>68,871</b>	<b>4,936</b>	-	<b>73,807</b>
	<b>24,859</b>			<b>19,923</b>
	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2017
<b><u>Maliyet</u></b>				
Yazılımlar	78,919	9,184	-	88,103
	<b>78,919</b>	<b>9,184</b>	-	<b>88,103</b>
<b><u>İtfa payları</u></b>				
Yazılımlar	66,164	5,911	-	72,075
	<b>66,164</b>	<b>5,911</b>	-	<b>72,075</b>
	<b>12,755</b>			<b>16,028</b>

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

**11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER*****Davalar***

- 1- Şirket’e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel’de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM’nin maliki olunması sebebiyle Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) Pendik 2’nci Asliye Hukuk Mahkemesi’nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırımların kal’i ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7,100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

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

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

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme’ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgili bakımından Pendik Belediyesi’nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi’nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Gerekeçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan karar Yargıtay’dan bozularak dönmüş olup İBB tarafından karar düzeltme istenmesi için talepte bulunulmuştur. İBB ve davacı Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) tarafından karar düzeltme talep edilmiştir. Yargıtay’ın bozma kararının karar düzeltme talebi reddedilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda ilk derece mahkemesine gönderilmiştir. İlk derece Mahkemesi Yargıtay’ın bozma kararına uyulmasına karar verilmiştir.

## TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

##### *Davalar (devamı)*

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

Konuyla ilgili davada ise Mahkeme, itirazın Beyoğlu Belediyesince kabul edilmiş olması sebebiyle davanın konusuz kaldığına karar vermiştir. Ancak ilçe belediyesince alınan kararların kesinleşebilmesi için İBB ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı gerektiğinden, davanın konusuz kalması mümkün olmadığı gerekçesiyle karar Şirket tarafından temyiz edilmiştir. Temyize ilişkin olarak Danıştay, 28 Mart 2014 nolu kararı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun imar planı değişikliklerini uygun bulmamasına dayanarak yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, Şirket'in maliki olduğu Fındıklı Binası II'yi de kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, Şirketimizce gerek Beyoğlu Belediyesi gerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen itirazlarının halihazırda hazırlanmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dikkate alınarak planlama yapılması için Beyoğlu Belediye'sine 28 Ekim 2014 tarihinde yazılı olarak başvurulmuştur. Mahkeme'den, Belediye'ye incelemeye konu Taşınmaz'ın tabii olduğu Plan'ın, Danıştay'ın bozma kararı sonucunda halen yürürlükte olup olmadığını, sorulması istenmiş olup, Belediye'den gönderilen yazıda, mahkemece iptal edilen planın Danıştay kararı üzerine halen yürürlükte olduğu şeklinde cevap gelmiştir. Mahkeme'de yeniden görülmeye başlanan davada; bilirkişi incelemesi yapılmıştır. Mahkeme tarafından idari işlemin iptaline karar vermekle lehimize olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içerisinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dosyanın incelenmek ve gerekirse yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul Bölge İdare Mahkemesine gönderilmesi beklenmektedir.

- 3- Şirket'in yatırımcılarından biri tarafından, 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında karar alınan 5., 7., 9. maddelerinin iptali hakkında dava açılmıştır. Dava dilekçesinde 5. ve 7. maddelere ilişkin yürütmenin durdurulması talep edilmişse de 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bir karar verilmemiştir. Davaya cevap dilekçesi ve hukuki mütalaa sunulmuştur. Yargılama devam etmektedir.

Yukarıdaki davalar haricinde, Şirket'in taraf ve müdahil olduğu başka davalar bulunmakla birlikte, finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

##### *Borç Karşılıkları*

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 38,292 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 31,015).

##### *Alınan teminatlar*

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Teminat mektupları	3,786,307	4,352,466
Teminat senetleri	559,606	530,414
Teminat çekleri	44,190	44,190
İpotek Belgesi	245,000	245,000
<b>Toplam</b>	<b>4,635,103</b>	<b>5,172,070</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)****Davalar (devamı)**

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

**Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)**

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Verilen ipotekler	386,962,500	327,508,500
Teminat mektupları	3,000,000	3,000,000
<b>Toplam</b>	<b>389,962,500</b>	<b>330,508,500</b>

  

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	389,962,500	330,508,500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
-Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>389,962,500</b>	<b>330,508,500</b>

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Pendik arazisinde bulunan Pendorya AVM'nin üzerinde 60,000,000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana bulunun otel üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,000,000 TL ve 3,000,000 TL olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, verilen teminat mektuplarının tamamı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır).

**12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b><i>Kısa vadeli</i></b>		
Personel prim karşılığı	80,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	112,436	56,386
	<b>192,436</b>	<b>216,386</b>
<b><i>Uzun vadeli</i></b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	105,607	99,137
	<b>105,607</b>	<b>99,137</b>
<b>Toplam</b>	<b>298,043</b>	<b>315,523</b>

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu’na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 5,002 TL ve 4,732 TL’dir.

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Maaş artış oranı	%11.00	%11.00
İskonto oranı	%6.70	%6.70
Net iskonto oranı	%4.03	%4.03
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%88.64	%88.64

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>30 Haziran 2017</b>
Dönem başı bakiyesi	99,137	102,270
Hizmet maliyeti	1,101	11,047
Faiz maliyeti	5,369	5,832
Dönem içi ödemeler	-	(23,752)
Aktüeryal fark	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>105,607</b>	<b>95,397</b>



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Devreden KDV	3,481,041	3,317,818
Gelecek aylara ait giderler	342,550	422,585
Gelir tahakkukları	455,976	170,641
Verilen iş avansları	8,661	6,750
Verilen sipariş avansları	3,154	2,602
Peşin ödenen vergi ve fonlar	38,130	68,173
Diğer	96,042	62,878
<b>Toplam</b>	<b>4,425,554</b>	<b>4,051,447</b>

***Diğer duran varlıklar***

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Devreden KDV	2,544,587	4,045,740
Verilen depozito ve teminatlar	137,970	137,971
<b>Toplam</b>	<b>2,682,557</b>	<b>4,183,711</b>

***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler) <sup>(*)</sup>	108,096	145,695
Ödenecek vergi ve fonlar	132,214	138,484
Gider tahakkukları	-	-
Diğer	8,135	34,576
<b>Toplam</b>	<b>248,445</b>	<b>318,755</b>

(\*) 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

***Diğer uzun vadeli yükümlülükler***

	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Alınan depozito ve teminatlar	371,580	406,244
Diğer karşılıklar <sup>(*)</sup>	4,714,957	4,475,081
<b>Toplam</b>	<b>5,086,537</b>	<b>4,881,325</b>

(\*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 10,240,594 TL (31 Aralık 2017: 9,266,970 TL) için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 5,120,292 TL (31 Aralık 2017: 4,633,485 TL) tutarında karşılık ayrılmıştır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 810,670 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 405,335 TL'si “Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler” içerisinde netlenerek gösterilmektedir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. ÖZKAYNAKLAR****14.1 Ödenmiş sermaye**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	1.33	2,000,000	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	0.30	450,000	0.30	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.26	400,000	0.26	400,000
Diğer ortaklar	C	-	-	-	-
Halka açık	C	38.33	57,500,000	38.33	57,500,000
<b>Ödenmiş sermaye</b>		<b>100.00</b>	<b>150,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>150,000,000</b>

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

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150,000,000 (31 Aralık 2017: 1 TL, 150,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

Şirket’in 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500,000,000 TL’ye yükseltilmiştir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 500,000,000 TL’dir (31 Aralık 2017: 200,000,000 TL).

**14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

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

**14.3 Hisse senedi ihraç primleri**

Şirket sermayesinin %33.33’üne tekabül eden 50,000,000 TL nominal değerli hisse senetlerinin 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına 1.05 TL fiyat ile halka arzı gerçekleştirilmiş olup, 2,500,000 TL “Hisse senedi ihraç primleri” olarak özkaynaklara kaydedilmiştir. Halka arz nedeniyle katlanılan 1,906,860 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri özkaynaklar altındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)****14.4. Aktüeryal farklar (devamı)**

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

4,166 TL tutarındaki aktüeryal kazanç, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir.

**15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2017</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2017</b>
Pendorya AVM kira gelirleri	4,299,773	2,005,369	3,894,618	1,785,021
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	2,745,018	1,374,325	2,164,441	1,082,220
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	2,754,722	1,377,361	2,077,887	1,038,944
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	1,159,950	475,475	1,103,672	491,393
Divan Adana Oteli Kira Gelirleri	415,529	292,847	285,200	148,675
Tahir Han kira gelirleri	12,837	6,192	18,142	9,119
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>11,387,829</b>	<b>5,531,569</b>	<b>9,543,960</b>	<b>4,555,372</b>
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	326,606	218,407	220,586	125,846
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	-	-	-	-
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>326,606</b>	<b>218,407</b>	<b>220,586</b>	<b>125,846</b>
<b>Toplam hasılat</b>	<b>11,714,435</b>	<b>5,749,976</b>	<b>9,764,546</b>	<b>4,681,218</b>

Toplam hasılatın 5,502,741 TL (30 Haziran 2017: 4,243,546TL) tutarı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)**

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2017</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2017</b>
Güvenlik giderleri	608,378	311,129	557,418	279,396
Vergi ve harç giderleri	576,593	551,940	456,011	430,209
Yönetim hizmet giderleri	372,456	212,470	369,002	191,335
Temizlik giderleri	405,774	207,724	368,122	177,231
Elektrik giderleri	380,306	165,823	334,951	129,357
Bakım ve onarım giderleri	427,704	181,428	331,383	176,345
İşletme hizmet giderleri	249,000	124,500	228,000	114,000
Sigorta giderleri	226,102	110,496	214,496	110,728
Doğalgaz gideri	69,674	3,504	111,729	11,709
Diğer giderler	188,770	102,238	94,925	48,824
Su giderleri	129,902	74,082	95,469	38,633
Ulaşım giderleri	99,641	50,420	89,543	44,801
Yemek giderleri	99,366	49,151	86,753	43,361
Malzeme gideri	44,037	30,827	81,483	31,602
Danışmanlık giderleri	97,816	58,376	65,730	30,331
<b>Toplam</b>	<b>3,975,519</b>	<b>2,234,108</b>	<b>3,485,015</b>	<b>1,857,862</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Personel giderleri	1,219,144	667,830	976,577	437,757
Şüpheli alacak karşılık gideri	590,049	16,140	606,541	47,170
Müşavirlik giderleri	59,894	31,611	148,261	99,634
Amortisman ve itfa payı giderleri	46,070	22,809	41,680	21,858
Ulaşım ve seyahat giderleri	38,046	20,198	38,560	18,338
Danışmanlık giderleri	9,520	6,966	6,118	1,471
BIST kotta kalma ücreti	6,428	3,179	6,153	3,094
Genel Kurul Giderleri	56,644	43,265	-	-
Diğer giderler	43,264	118,214	137,592	65,557
<b>Toplam</b>	<b>2,069,059</b>	<b>930,212</b>	<b>1,961,482</b>	<b>694,879</b>

**Personel giderleri**

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Maaşlar ve ücretler	762,332	467,778	572,578	249,260
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	185,500	96,250	170,100	89,250
Prim karşılığı	80,000	40,000	79,202	39,202
SSK işveren payı	103,271	53,558	96,538	47,012
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	6,470	3,235	(6,873)	8,439
İzin karşılığı gideri	56,050	(5,293)	31,720	(7,317)
Diğer	25,521	12,302	33,312	11,911
<b>Toplam</b>	<b>1,219,144</b>	<b>667,830</b>	<b>976,577</b>	<b>437,757</b>

**17. PAZARLAMA GİDERLERİ**

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Reklam giderleri	115,260	60,675	99,630	54,219
<b>Toplam</b>	<b>115,260</b>	<b>60,675</b>	<b>99,630</b>	<b>54,219</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2017</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2017</b>
Diğer gelirler	807,147	99,285	739,308	109,797
<b>Toplam</b>	<b>807,147</b>	<b>99,285</b>	<b>739,308</b>	<b>109,797</b>

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 609,837 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 197,310 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır. (30 Haziran 2017 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 636,062 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 103,246 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2017</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2017</b>
Komisyon giderleri	16,891	16,480	16,048	105
Diğer	7,626	6,817	751	2
<b>Toplam</b>	<b>24,517</b>	<b>23,297</b>	<b>16,799</b>	<b>107</b>

**19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman gelirleri</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2017</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2017</b>
Diğer	30,091	21,611	20,767	4,610
<b>Toplam</b>	<b>30,091</b>	<b>21,611</b>	<b>20,767</b>	<b>4,610</b>

<b>Finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2017</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2017</b>
Kur farkı gideri, net	49,955,088	29,125,529	15,935,107	4,087,314
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	8,040,915	4,385,060	6,159,641	3,055,581
<b>Toplam</b>	<b>57,996,003</b>	<b>33,510,589</b>	<b>22,094,748</b>	<b>7,142,895</b>

**20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**21. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ**

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararının) / kazancın, 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Net dönem karı / (zararı)	(51,868,566)	(30,796,533)	(17,670,091)	(5,165,777)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Pay başına kazanç / (zarar)	(0.3458)	(0.2053)	(0.1178)	(0.0344)

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Bankalar – vadeli</b>		
Türkiye İş Bankası AŞ	122,843	106,261
<b>Bankalar – vadesiz</b>		
Türkiye İş Bankası AŞ	23,382	808
<b>Toplam</b>	<b>146,225</b>	<b>107,069</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Türkiye İş Bankası AŞ	77	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	5,358
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	65
TSKB A.Ş Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yard.	-	1,417
<b>Toplam</b>	<b>77</b>	<b>6,840</b>
<b>Peşin ödenen giderler</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	199,716	379,560
<b>Toplam</b>	<b>199,716</b>	<b>379,560</b>
<b>Banka kredileri</b>		
Türkiye İş Bankası AŞ	35,111,733	31,664,372
<b>Toplam</b>	<b>35,111,733</b>	<b>31,664,372</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	158,171	350,884
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	528	47,329
<b>Toplam</b>	<b>158,699</b>	<b>398,213</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
<b><i>Kira gelirleri</i></b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	4,955,884	3,818,566
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	149,935	128,732
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	6,866	5,895
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	6,354	5,456
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	380,701	283,679
Türkiye İş Bankası A.Ş.	568	-
<b>Toplam</b>	<b>5,500,308</b>	<b>4,242,328</b>
<b><i>Faiz gelirleri</i></b>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2,433	1,218
<b>Toplam</b>	<b>2,433</b>	<b>1,218</b>
<b><i>Faiz giderleri</i></b>		
Türkiye İş Bankası AŞ	1,292,581	1,111,469
<b>Toplam</b>	<b>1,292,581</b>	<b>1,111,469</b>
<b><i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i></b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	114	72
<b>Toplam</b>	<b>114</b>	<b>72</b>

**Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 702,801 TL'dir.(30 Haziran 2017: 657,112 TL).



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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler, Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

##### **23.1. Kredi riski**

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket muhtemel gayrimenkul projelerinde kullanmak amacıyla likit bir portföy yönetimi anlayışını benimsemekte ve kısa vadeli araçlar kullanmaktadır. Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket’in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.1 Kredi riski (devamı)**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2018	Alacaklar							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
<b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>77</b>	<b>809,523</b>	-	-	<b>9,453,811</b>	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	809,523	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	77	809,523	-	-	9,453,811	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,941,802	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,941,802)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.1. Kredi riski (devamı)**

	Alacaklar		Diğer		Bankalardaki mevduat (*)	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili taraf	Diğer taraf				
<b>31 Aralık 2017</b>	<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer taraf</b>	<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer taraf</b>				
<b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>6,840</b>	<b>719,690</b>	-	-	<b>12,188,223</b>	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	719,690	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri								
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	6,840	719,690	-	-	12,188,223	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	1,961,590	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	(1,961,590)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen ters repo işlemleri dahil edilmiştir

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.2. Likidite riski**

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

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

30 Haziran 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	338,064,865	387,718,806	12,664,614	128,091,365	130,934,976	116,027,851
Ticari borçlar	652,553	652,553	652,553	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>338,717,418</b>	<b>388,371,359</b>	<b>13,317,167</b>	<b>128,091,365</b>	<b>130,934,976</b>	<b>116,027,851</b>

31 Aralık 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	289,858,397	341,353,998	10,932,056	110,416,031	105,170,876	114,835,035
Ticari borçlar	915,743	915,743	915,743	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>290,774,140</b>	<b>342,269,741</b>	<b>11,847,799</b>	<b>110,416,031</b>	<b>105,170,876</b>	<b>114,835,035</b>

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**23.3. Piyasa riski**

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

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

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.3. Piyasa riski (devamı)****Döviz kuru riski**

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

Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini dengelemek amacıyla Pendorya AVM ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden de düzenlemektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2018	4.5607	5.3092
31 Aralık 2017	3.7719	4.5155

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

30 Haziran 2018	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	3,681,691	-	693,455
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>3,681,691</b>	<b>-</b>	<b>693,455</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	133,108,527	1,201,395	24,039,276
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	201,456,338	6,285,000	32,545,833
Diğer yükümlülükler	274,672	180	51,580
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>334,839,846</b>	<b>7,486,575</b>	<b>56,636,689</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük</b>	<b>(331,157,846)</b>	<b>(7,486,575)</b>	<b>(55,943,234)</b>

31 Aralık 2017	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	11,978,685	-	2,652,793
<b>Toplam finansal varlıklar</b>	<b>11,978,685</b>	<b>-</b>	<b>2,652,793</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	117,215,763	1,149,199	24,998,583
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	172,642,634	6,808,750	32,545,833
Diğer finansal yükümlülükler	360,877	3,329	77,138
<b>Toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>290,219,274</b>	<b>7,961,278</b>	<b>57,621,554</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük</b>	<b>(278,240,589)</b>	<b>(7,961,278)</b>	<b>(54,968,761)</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.3. Piyasa riski (devamı)****Döviz kuru riski (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar <sup>(B)</sup>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Haziran 2018</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,414,403)	3,414,403	(3,414,403)	3,414,403
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(3,414,403)</b>	<b>3,414,403</b>	<b>(3,414,403)</b>	<b>3,414,403</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(29,701,382)	29,701,382	(29,701,382)	29,701,382
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(29,701,382)</b>	<b>29,701,382</b>	<b>(29,701,382)</b>	<b>29,701,382</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>(33,115,785)</b>	<b>33,115,785</b>	<b>(33,115,785)</b>	<b>33,115,785</b>

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2017</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,002,915)	3,002,915	(3,002,915)	3,002,915
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(3,002,915)</b>	<b>3,002,915</b>	<b>(3,002,915)</b>	<b>3,002,915</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(24,821,144)	24,821,144	(24,821,144)	24,821,144
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(24,821,144)</b>	<b>24,821,144</b>	<b>(24,821,144)</b>	<b>24,821,144</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>(27,824,059)</b>	<b>27,824,059</b>	<b>(27,824,059)</b>	<b>27,824,059</b>

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.3. Piyasa riski (devamı)****Faiz oranı riski**

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	9,242,630	12,029,382
Finansal yükümlülükler	115,992,315	94,891,814
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal yükümlülükler	222,072,550	194,962,059

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018			31 Aralık 2017		
<b>Finansal araçlar</b>						
Vadeli mevduat	TL	14.40%	TL	TL	12.60%	
Vadeli mevduat	Avro	1.13%	Avro	Avro	0.73%	
Banka kredileri	Avro	4.73%	Avro	Avro	4.73%	
Banka kredileri	Avro	3.43%	Avro	Avro	3.43%	
Banka kredileri	ABD Doları	8.00%	ABD Doları	ABD Doları	7.34%	
Banka kredileri	Avro	3.30%	Avro	Avro	3.30%	
Banka kredileri	Avro	3.25%	Avro	Avro	3.25%	
Banka kredileri	TL	23.00%	TL	TL	-	

**Faize duyarlılık analizi tablosu**

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan altı aylık etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Bu analiz, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

30 Haziran 2018	Kar/zarar		Özkaynaklar <sup>(*)</sup>	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(1,064,221)	1,064,485	(1,064,221)	1,064,485

  

30 Haziran 2017	Kar/zarar		Özkaynaklar <sup>(*)</sup>	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(848,047)	848,275	(848,047)	848,275

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

### **30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

##### **23.4. Sermaye yönetimi**

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

#### **24. FİNANSAL ARAÇLAR**

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

##### ***Finansal varlıklar***

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

##### ***Finansal yükümlülükler***

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri, işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları, değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

#### **25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Detayı Not 11'de belirtilmiş olan 3 numaralı dava ile ilgili olarak, davacının, Olağan Genel Kurul toplantısında karar alınan 5. ve 7. maddelerin yürütmesinin geri bırakılması talebine istinaden, 24 Temmuz 2018 tarihinde İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından ihtiyati tedbir talebinin reddine karar verilmiştir (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır.



**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

**EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	9,453,811	12,188,223
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	445,020,600	445,015,000
<b>C</b> İştirakler <sup>(*)</sup>	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		8,288,935	9,360,712
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1, Md. 3 / (k)	<b>462,763,346</b>	<b>466,563,935</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	338,064,865	289,858,397
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	118,379,135	170,243,177
Diğer kaynaklar		6,319,346	6,462,361
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1, Md. 3 / (k)	<b>462,763,346</b>	<b>466,563,935</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b> Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	9,453,811	12,188,223
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak <sup>(*)</sup>	III-48.1, Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,000,000	3,000,000
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	-	-

<sup>(\*)</sup>Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ne yapmış olduğu iştirak tutarı 1,750,000 TL olup toplam aktifin % 10’unu aşmamaktadır. Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı SPK’nın III, No: 48.1 sayılı gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 33. Maddesinin 1. fıkrası kapsamında adi ortaklık olması nedeniyle iştirak olarak değerlendirilmemiştir.

**TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

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

**EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	96%	95%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	3%	Azami 49%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	288%	172%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	3%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%