

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ve
aynı tarihte sona eren yıla ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız denetçi raporu	1 - 4
Finansal durum tablosu	5
Kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Özkaynak değişim tablosu	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin notlar	9 - 52



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kuruluna

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Building a better
working world

Kilit denetim konusu	Kilit denetim çalışmalarının belirlenmesindeki hususlar
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri	
<p>Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde yer alan arazisini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. Bu kapsamda arazi, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri kapsamında lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından alınan değerlendirme raporu doğrultusunda, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlemiştir. Söz konusu gayrimenkulün, finansal tablolarda taşınan değerinin önemli olması, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Not 2 ve Not 10'da yer almaktadır.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Denetimimizde yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü için kuruluşumuzla aynı denetim ağına dahil olan bir başka kuruluşun değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu gayrimenkul değerlendirme hesaplamaları üzerinde uzmanların yürüttüğü çalışmalar ve incelemeler sonucunda, değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Şirket'in bağımsız değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, ilgili arazilerin kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiş ve gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan metrekareler ile ilgili gayrimenkullerin tapu kayıtları karşılaştırılmıştır.</p> <p>Değerleme şirketi tarafından metrekare başına hesaplanmış olan ortalama emsal değer hesabında kullanılan veriler örneklem metodu ile seçilerek piyasa şartları ile karşılaştırılmış ve pazarlık payı, adres düzeltmesi gibi tahminlerin toplam değer üzerindeki hassasiyeti değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 40 uyarınca uygunluğu tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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



Pınar Şençitak, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Mart 2021
İstanbul, Türkiye

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Cari dönem
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	18.477.367	17.705.610
Finansal yatırımlar	4	2.132.211	-
Ticari alacaklar		2.799.637	3.100.497
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	55.039	57.741
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.744.598	3.042.756
Peşin ödenmiş giderler	9	710.199	596.590
Toplam dönen varlıklar		24.119.414	21.402.697
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	7	2.704	1.559
Finansal yatırımlar	4	5.674.509	2.235.204
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.730.000	4.510.000
Maddi duran varlıklar	11	297.562	192.659
Maddi olmayan duran varlıklar	12	208.121	195.766
Kullanım hakkı varlıkları	13	1.598.552	2.106.543
Toplam duran varlıklar		12.511.448	9.241.731
TOPLAM VARLIKLAR		36.630.862	30.644.428
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	1.302.462	1.109.969
Ticari borçlar		633.934	905.452
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	257.462	267.758
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	376.472	637.694
Diğer borçlar		63.722	46.350
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-8	63.722	21.884
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	-	24.466
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	14	226.733	213.265
Kısa vadeli karşılıklar		2.272.320	1.532.148
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.786.518	1.129.788
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	485.802	402.360
Ertelenmiş gelirler	17	329.304	510.623
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	864.981	817.796
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	63.617	264.848
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		5.757.073	5.400.451
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	13	682.144	1.293.245
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	219.647	240.079
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26	30.195	45.356
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		931.986	1.578.680
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.689.059	6.979.131
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	19	1.500.000	300.000
Sermaye düzeltme farkları		99.253	99.253
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	898.998	830.498
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(293.583)	(110.825)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kazanç / kayıpları		(293.583)	(110.825)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.546.846	569.645
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)		3.546.846	569.645
Geçmiş yıllar karları		20.008.226	18.463.946
Dönem net kârı		4.182.063	3.512.780
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		29.941.803	23.665.297
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER		36.630.862	30.644.428

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Cari dönem
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	20	29.974.001	25.728.196
Satışların maliyeti (-)	21	(21.452.979)	(19.219.241)
Brüt kar		8.521.022	6.508.955
Genel yönetim giderleri (-)	22	(5.919.819)	(5.235.399)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	329.029	626.654
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(93.822)	(70.061)
Esas faaliyet karı		2.836.410	1.830.149
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	852.369	240.000
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı		3.688.779	2.070.149
Finansman gelirleri	25	1.940.303	2.836.993
Finansman giderleri	25	(378.043)	(419.721)
Vergi öncesi kar		5.251.039	4.487.421
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	26	(1.195.142)	(967.934)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	26	126.166	(6.707)
Dönem karı		4.182.063	3.512.780
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</u>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(228.448)	(82.341)
- <i>Ertelenmiş vergi gideri</i>		45.690	16.468
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</u>			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)		3.133.896	123.943
- <i>Ertelenmiş vergi gideri</i>		(156.695)	(6.197)
Diğer kapsamlı gelir		2.794.443	51.873
Toplam kapsamlı gelir		6.976.506	3.564.653

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait
öz kaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar toplamı
				Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı	
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	300.000	99.253	731.998	451.899	(44.952)	15.710.019	3.852.427	21.100.644
Transferler	-	-	98.500	-	-	3.753.927	(3.852.427)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	117.746	(65.873)	-	3.512.780	3.564.653
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	(1.000.000)	-	(1.000.000)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	300.000	99.253	830.498	569.645	(110.825)	18.463.946	3.512.780	23.665.297
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	300.000	99.253	830.498	569.645	(110.825)	18.463.946	3.512.780	23.665.297
Transferler	1.200.000	-	68.500	-	-	2.244.280	(3.512.780)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	2.977.201	(182.758)	-	4.182.063	6.976.506
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	(700.000)	-	(700.000)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiye	1.500.000	99.253	898.998	3.546.846	(293.583)	20.008.226	4.182.063	29.941.803

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait
nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2019
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Dönem karı		4.182.063	3.545.716
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11,12,13	1.484.430	1.337.520
Alacaklardaki değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	706.583	270.256
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		976.884	164.590
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(1.908.722)	(2.824.593)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	378.043	419.721
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	24	(852.369)	(240.000)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	1.068.976	974.641
Yapılan düzeltmeler		6.035.888	3.647.851
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Ticari alacaklardaki değişim		(641.679)	(764.458)
Diğer alacak ve varlıklardaki değişim		(3.913.354)	(3.043.375)
Ticari borçlardaki değişim		271.518	197.072
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		590.688	1.317.416
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(350.849)	(153.026)
Vergi ödemeleri	26	(1.396.373)	(759.544)
Şüpheli alacaklardaki değişim	6	239.149	441.943
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		834.988	883.879
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(231.186)	(97.233)
Maddi duran varlık satımlarından kaynaklanan nakit girişleri	11	6.228	22.554
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(161.416)	(133.895)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(386.374)	(208.574)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Ödenen temettüler	19	(700.000)	(1.000.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	14	(796.651)	1.269.900
Alınan faizler		1.795.131	2.688.954
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları		298.480	2.958.854
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		747.094	3.634.159
D. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	3	17.482.234	13.848.075
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	18.229.328	17.482.234

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokağı No:2/1 Beyoğlu İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 99 kişidir (31 Aralık 2019: 101 kişi).

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 26 Mart 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Şirket yönetimi tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili düzenleyici kurumların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler

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

2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, muhasebe politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen mesleki kanaatler, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen gelecek dönemlerde muhasebeleştirilir. Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan muhasebe politikalarına uygulanan kritik mesleki kanaatlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

(a) Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(a) Finansal araçlar (devamı)

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

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

Finansal tablo dışı bırakma

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

Değer düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(b) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

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

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

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

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

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

(iii) Amortisman

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

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

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

- Demirbaşlar 3-25 yıl
- Özel maliyetler 5 yıl

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(c) Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 3-15 yıldır.

(d) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

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

(e) Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(ii) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(f) Çalışanlara sağlanan faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 7.638,96 TL tutarındadır (1 Ocak 2020: 7.117,17 TL). Not 15'de açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

(g) Karşılıklar

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(h) Hasılat

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

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

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

(i) Kiralama işlemleri

(i) Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(ii) Kira Yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(j) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

(k) Vergi

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

(i) Dönem vergisi

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

(ii) Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

(iii) Vergi riski

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

(I) Nakit ve nakit benzerleri

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

(m) Gerçeğe uygun değer belirlenmesi

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

(i) Finansal yatırımlar

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

(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

(iii) Ticari ve diğer alacaklar

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

(iv) Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

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

(n) Ticari borçlar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)-

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 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.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sınırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

- **TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan Olarak İştirak:** Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	4.744	8.805
Repo	974.903	1.541.447
Bankalar	17.632.463	16.243.095
-Vadesiz mevduatlar	579.369	360.789
-Vadeli mevduatlar	17.053.094	15.882.306
Beklenen zarar karşılığı (*)	(134.743)	(87.737)
Toplam nakit ve nakit benzerleri	18.477.367	17.705.610

(*) Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları ve repolar için 134.743 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2019: 87.737 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	18.477.367	17.705.610
Faiz tahakkukları	(113.296)	(135.639)
Beklenen zarar karşılığı	(134.743)	(87.737)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	18.229.328	17.482.234

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri (

Şirket'e ait vadeli mevduatların 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2020	1 aya kadar	17,60	17.053.094
31 Aralık 2019	1 aya kadar	11,75	15.882.306

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

4. Finansal yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım fonu	2.132.211	-
	2.132.211	-

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2020	Pay %	31 Aralık 2019
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri				
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("TSKB GYO")	<0	2.587.500	<0	603.000
Borsada İşlem Görmeyen Hisse Senetleri				
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1,85	3.075.233	1,85	1.625.835
İş Faktoring Anonim Şirketi	<0	9.376	<0	3.969
Sürdürülebilir Danışmanlık Anonim Şirketi ("SDAŞ")	1	2.400	1	2.400
		5.674.509		2.235.204

Finansal yatırımların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	2.235.204	2.111.261
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	3.133.896	123.943
Diğer	305.409	-
31 Aralık	5.674.509	2.235.204

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	52.758	55.460
Efes Varlık Yönetimi Anonim Şirketi ("Efes Varlık") (*)	2.281	2.281
	55.039	57.741

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	257.462	267.758
	257.462	267.758
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	63.722	21.884
	63.722	21.884

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'nde bulunan mevduatları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadesiz mevduat	9.620	1.556
Vadeli mevduat	-	15.882.306
	9.620	15.883.862

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi'nde bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	12,50	858.507	858.507
			858.507	858.507
Avro	1 aya kadar	0,10	12.407	111.761
			12.407	111.761

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

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

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

	2020	2019
İlişkili taraflara verilen hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	238.001	294.500
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	125.298	37.833
	363.299	332.333

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

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

	2020	2019
İlişkili taraflardan alınan hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	950.355	834.003
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	665.384	653.381
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	465.969	403.744
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	145.334	183.842
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. (*)	31.175	37.819
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (*)	16.500	20.250
T.İş Bankası A.Ş. (**)	1.395	2.553
İş Net Elektronik Bilgi Üret. Dağ. Tic. ve İlet. Hiz. A.Ş. (*)	-	13.400
	2.276.112	2.148.992

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

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

	2020	2019
İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri		
T.İş Bankası A.Ş. (**)	923.802	1.633.985
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	116.652	949.887
	1.040.454	2.583.872

(b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 1.673.100 TL (31 Aralık 2019: 1.525.600 TL) tutarındadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

6. Ticari alacak ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.744.598	3.042.756
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	55.039	57.741
Şüpheli ticari alacaklar	1.767.739	1.300.305
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.767.739)	(1.300.305)
	2.799.637	3.100.497

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Dönem başı	1.300.305	1.471.992
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	360.086	211.066
Şüpheli alacaklardan tahsilat	(239.149)	(441.943)
Beklenen zarar karşılığı	346.497	59.190
	1.767.739	1.300.305

Kısa vadeli ticari borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	376.472	637.694
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	257.462	267.758
	633.934	905.452

7. Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	2.704	1.559
	2.704	1.559

8. Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ortaklara borçlar (Not 5)	63.722	21.884
Diğer	-	24.466
	63.722	46.350

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

9. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler	599.005	578.359
Verilen sipariş avansları	88.063	443
İş avansları	16.136	17.788
Diğer	6.995	-
	710.199	596.590

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.730.000	4.510.000
	4.730.000	4.510.000

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

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

	2020	2019
1 Ocak bakiyesi	4.510.000	4.270.000
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 24)	220.000	240.000
31 Aralık bakiyesi	4.730.000	4.510.000

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

11. Maddi duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet</u>			
1 Ocak 2019 bakiyesi	904.402	275.039	1.179.441
İlaveler	37.874	59.359	97.233
Çıkışlar	(41.684)	-	(41.684)
Transferler	-	-	-
31 Aralık 2019 bakiyesi	900.592	334.398	1.234.990
1 Ocak 2020 bakiyesi	900.592	334.398	1.234.990
İlaveler	231.186	-	231.186
Çıkışlar	(70.317)	-	(70.317)
Transferler	-	-	-
31 Aralık 2020 bakiyesi	1.061.461	334.398	1.395.859
<u>Amortisman</u>			
1 Ocak 2019 bakiyesi	686.955	272.408	959.363
Dönem amortisman girişi	72.887	29.211	102.098
Dönem amortisman çıkışı	(19.130)	-	(19.130)
31 Aralık 2019 bakiyesi	740.712	301.619	1.042.331
1 Ocak 2020 bakiyesi	740.712	301.619	1.042.331
Dönem amortisman girişi	103.212	8.074	111.286
Dönem amortisman çıkışı	(55.320)	-	(55.320)
31 Aralık 2020 bakiyesi	788.604	309.693	1.098.297
<u>Net defter değerleri</u>			
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	159.880	32.779	192.659
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiye	272.857	24.705	297.562

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

12. Maddi olmayan duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
Maliyet		
1 Ocak 2019 bakiyesi	363.556	363.556
İlaveler	133.895	133.895
31 Aralık 2019 bakiyesi	497.451	497.451
1 Ocak 2020 bakiyesi	497.451	497.451
İlaveler	161.416	161.416
31 Aralık 2020 bakiyesi	658.867	658.867
Amortisman		
1 Ocak 2019 bakiyesi	213.113	213.113
Dönem amortisman girişi	88.572	88.572
31 Aralık 2019 bakiyesi	301.685	301.685
1 Ocak 2020 bakiyesi	301.685	301.685
Dönem amortisman girişi	149.061	149.061
31 Aralık 2020 bakiyesi	450.746	450.746
Net defter değerleri		
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	195.766	195.766
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiye	208.121	208.121

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Araçlar	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla maliyet	1.943.299	1.310.094	3.253.393
Girişler	523.929	192.163	716.092
31 Aralık 2020 itibarıyla maliyet	2.467.228	1.502.257	3.969.485
1 Ocak 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	647.766	499.084	1.146.850
Dönem amortismanı	691.389	532.694	1.224.083
31 Aralık 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	1.339.155	1.031.778	2.370.933
Net defter değeri	1.128.073	470.479	1.598.552

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2020	Vade	Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)	TL
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	1 Ocak – 31 Aralık 2021	%16,10	1.302.462
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları			1.302.462
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	1 Ocak 2022 – 1 Aralık 2023	%16,10	682.144
Uzun vadeli finansal yükümlülükler			682.144
31 Aralık 2019	Vade	Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)	TL
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	1 Ocak – 31 Aralık 2020	%16,10	1.109.969
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları			1.109.969
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	1 Ocak 2021 – 15 Ekim 2023	%16,10	1.293.245
Uzun vadeli finansal yükümlülükler			1.293.245
Kiralama sözleşmeleri	Anapara	Faiz	Toplam
Dönem başı – 1 Ocak	1.983.493	419.721	2.403.214
Dönem içinde ödenen/iptal edilen	(796.651)	378.043	(418.608)
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla	1.186.842	797.764	1.984.606

14. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personel maaş tahakkukları	16.054	6.691
Çalışanlar ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar	210.679	206.574
	226.733	213.265

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Kısa vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Prim karşılıkları	1.417.236	822.377
Dava karşılıkları	485.802	402.360
İzin karşılıkları	369.282	307.411
	2.272.320	1.532.148

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, dava karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Dönem başı	402.360	352.360
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	83.442	50.000
	485.802	402.360

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, kullanılmamış izin karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Dönem başı	307.411	269.374
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	61.871	38.037
	369.282	307.411

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar (devamı)

Kısa vadeli karşılıklar (devamı)

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

Uzun vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	219.647	240.079
	219.647	240.079

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

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

Bu ödemeler 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla 30 günlük maaşın üzerinden en fazla 7.638,96 TL'ye göre (1 Ocak 2020: 7.117,17 TL) çalışılan yıl başına emeklilik ya da fesih günündeki orana göre hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı cari bazda hesaplanır ve finansal tablolara yansıtılır. Karşılık Şirket'in çalışanlarının emekliliklerinden kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplama Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanır.

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

Temel varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2020 tarihindeki karşılık yıllık yüzde 8,50 enflasyon oranı ve yüzde 12,80 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 3,96 iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: yıllık yüzde 8 enflasyon oranı ve yüzde 12 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 3,7 iskonto oranı).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar (devamı)

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir

	2020	2019
Dönem başı	240.079	225.737
Hizmet maliyeti	71.239	57.939
Faiz maliyeti	30.730	27.088
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	228.448	82.341
Dönem içerisinde ödenen	(350.849)	(153.026)
Dönem sonu	219.647	240.079

16. Taahhütler

Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

Verilen teminat mektupları	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	152.650	-
Halk Bankası Anonim Şirketi	-	200.000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	120.000
Türkiye Vakıflar Bankası	-	250.000
İstanbul Ticaret Odası	-	29.500
Garanti Bankası	-	7.500
	152.650	607.000

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

17. Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları	329.304	494.932
Gelecek aylara ait gelirler	-	15.691
	329.304	510.623

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

18. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	697.503	767.355
Gider tahakkukları	167.478	50.441
	864.981	817.796

19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2019
TSKB	99,99	1.499.980	99,99	299.996
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	00,01<	5	00,01<	1
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	00,01<	5	00,01<	1
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	00,01<	5	00,01<	1
TSKB A.Ş. Memur Müstahdemleri Yardım ve Emekli Sandığı Vakfı	00,01<	5	00,01<	1
	100	1.500.000	100	300.000

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 300.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 300.000 adet nominal pay).

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, SPK düzenlemelerine göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/10'u oranında, yasal kayıtlara göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda ise Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yasal yedekler toplamı 898.998 TL'dir (31 Aralık 2019: 830.498 TL).

Temettü

Şirket tarafından 2020 yılında ortaklara 700.000 TL tutarında temettü dağıtılmıştır (31 Aralık 2019: 1.000.000 TL'dir).

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	2.417.259	569.645
	2.417.259	569.645

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

Finansal varlık değer artış fonundaki dönem içi değişim aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Dönem başı – 1 Ocak	569.645	451.899
Gerçeğe uygun değer değişimi	3.133.896	123.943
Ertelenmiş vergi etkisi	(156.695)	(6.197)
Dönem sonu	3.546.846	569.645

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

20. Hasılat

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Yurt içi satışlar	30.233.886	25.950.870
Yurt dışı satışlar	-	147.988
Diğer gelirler	196.368	64.211
Eksi: İskontolar	(456.253)	(434.873)
Net hasılat	29.974.001	25.728.196

21. Satışların maliyeti

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

	2020	2019
Personel giderleri	11.946.427	9.383.374
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	8.421.824	9.325.694
Amortisman ve itfa payı giderleri	487.085	499.084
Diğer	597.643	11.089
	21.452.979	19.219.241

(*) Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetlerin 8.149.474 TL'lik kısmı temsilci ekspertiz giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 7.100.452 TL).

22. Genel yönetim giderleri

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

	2020	2019
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.224.512	2.141.072
Personel giderleri	2.227.749	1.548.605
Amortisman ve itfa payı giderleri	997.245	838.436
Müşavirlik giderleri	131.237	132.827
Vergi, resim ve harç giderleri	51.202	9.594
Eğitim giderleri	15.610	58.178
Diğer	272.264	506.687
	5.919.819	5.235.399

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

23. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

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

Diğer faaliyet gelirleri

	2020	2019
Şüpheli ticari alacaklardan tahsilatlar	239.149	441.943
Diğer	89.880	184.711
	329.029	626.654

Diğer faaliyet giderleri

	2020	2019
Geçmiş dönem mutabakat farkları	67.562	12.105
Diğer	26.260	57.956
	93.822	70.061

24. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	2020	2019
Finansal yatırımlardaki değer artışı	632.369	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	220.000	240.000
	852.369	240.000

25. Finansman geliri ve gideri

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

	2020	2019
Faiz gelirleri	1.908.722	2.824.593
Kur farkı gelirleri	31.581	12.400
	1.940.303	2.836.993

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

25. Finansman geliri ve gideri (devamı)

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

	2020	2019
Faiz gideri	378.043	419.721
	378.043	419.721

26. Gelir vergileri

Cari vergi yükümlülüğü:	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari kurumlar vergisi karşılığı	1.195.142	967.934
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.131.525)	(703.086)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	63.617	264.848

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Vergi gideri:		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	1.195.142	967.934
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	(126.166)	6.707
Toplam vergi gideri	1.068.976	974.641

Kurumlar vergisi

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Gelir vergisi stopajı

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

Şirket, ertelenmiş vergi hesaplamasında 2021 yılında geçerli olacak %20 vergi oranına göre ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğünü hesaplanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihli raporlamasında ise; zamanlama farkı 2020 yılına kadar olan işlemlerde %22, etkileri 2021 yılına sarkan geçici farklar için %20 oranına göre ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmıştır.

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

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkul	3.750.808	3.530.808	(375.081)	(353.081)
Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar	1.039.351	599.627	(143.144)	(29.981)
Gelir tahakkukları	145.188	500.917	(29.038)	(110.202)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	70.301	86.436	(14.060)	(19.016)
Ertelenmiş gelirler	-	(15.691)	-	3.452
Nakit ve nakit benzerleri için beklenen zarar karşılığı	(134.743)	(87.737)	26.949	19.302
Gider tahakkukları ve dava karşılıkları	(135.802)	(141.902)	27.160	31.218
Kıdem tazminatı karşılığı	(297.792)	(240.079)	59.558	48.016
Kullanılmamış izin karşılığı	(369.282)	(307.411)	73.856	67.630
Ticari alacaklar için beklenen zarar karşılığı	(677.573)	(331.076)	135.515	72.837
Şüpheli alacak karşılığı	(654.394)	(723.640)	130.879	159.201
Kullanım hakkı varlıkları	(386.054)	(296.671)	77.211	65.268
			(30.195)	(45.356)
Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net			(30.195)	(45.356)

Ertelenmiş verginin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak bakiyesi	(45.356)	(48.920)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	126.166	(6.707)
Diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	(111.005)	10.271
31 Aralık bakiyesi	(30.195)	(45.356)

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Etkin vergi oranının mutabakatı

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

	2020	2019
Vergi öncesi kar	5.251.039	4.487.421
Toplam gelir vergisi gideri %22 (2018 - %22)	(1.155.229)	(974.641)
Dönem karı	4.095.810	3.512.780
Şirket'in yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(992.356)	(987.233)
Yatırım amaçlı gayrimenkul vergi oranı etkisi	(375.081)	(172.041)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(202.786)	(97.167)
Diğer düzeltmelerin etkisi	501.247	281.800
Dönem vergi gideri	(1.068.976)	(974.641)

27. Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

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

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

Kredi riski

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

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Likidite riski

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

Piyasa riski

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

Kur riski

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

Faiz oranı riski

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

Operasyonel risk

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2020					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	55.039	2.744.598	-	-	18.472.623
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı			-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	55.039	2.744.598	-	-	18.472.623
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.767.739	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.767.739)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riski (devamı)

Değer düşüklüğü

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

	2020	2019
1 Ocak bakiyesi	1.300.305	1.471.992
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	360.086	211.066
İptal edilen karşılıklar	(239.149)	(441.943)
Beklenen zarar karşılığı	346.497	59.190
31 Aralık bakiyesi	1.767.739	1.300.305

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

Likidite riski

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2020	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.682.262	3.010.057	1.217.509	997.735	794.813	-
Ticari borçlar	633.934	633.934	633.934	-	-	-
Diğer borçlar	63.722	63.722	63.722	-	-	-
Finansal yükümlülükler	1.984.606	2.312.401	519.853	997.735	794.813	-
Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.315.474	3.712.410	1.246.363	959.198	1.506.849	-
Ticari borçlar	865.910	865.910	865.910	-	-	-
Diğer borçlar	46.350	46.350	46.350	-	-	-
Finansal yükümlülükler	2.403.214	2.800.150	334.103	959.198	1.506.849	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	2.587.500	3.087.009	-
31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	603.000	1.632.204	-

Piyasa Riski

Kur riski

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit benzerlerinden ve ticari alacaklar bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL	ABD			
	Karşılığı	Doları	Avro	GBP	CHF
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2020)	117.939	510	12.601	69	-
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2019)	78.262	998	10.741	69	60
	TL	ABD			
	Karşılığı	Doları	Avro	GBP	CHF
Ticari alacaklar (31 Aralık 2020)	-	-	-	-	-
Ticari alacaklar (31 Aralık 2019)	44.334	7.450	12	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2020				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	749	(749)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	749	(749)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	22.702	(22.702)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- TL net etki (4+5)	22.702	(22.702)	-	-
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	137	(137)	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	137	(137)	-	-
Toplam (3+6+9)	23.588	(23.588)	-	-

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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