

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ve
aynı tarihte sona eren yıla ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar 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 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten 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

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusu olmadığına karar verilmiştir.

4. Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi tarafından 29 Mart 2024 tarihli denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

5. 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.

6. 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. 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.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile 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 açıklamaları 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.

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 Yüklümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Diden Demet Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Mart 2025

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

İçindekiler

Sayfa

Finansal durum tablosu	1
Kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Özkaynak değişim tablosu	3
Nakit akış tablosu	4
Finansal tablolara ilişkin notlar	4 - 48

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla

finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	Dipnot	Cari dönem	Cari dönem
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	71.601.782	90.299.950
Finansal yatırımlar	4	14.981.294	14.187.920
Ticari alacaklar		39.769.701	22.813.341
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	39.769.701	22.813.341
Diğer alacaklar		--	63.447
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		--	63.447
Stoklar		110.294	21.674
Peşin ödenmiş giderler	9	8.520.190	6.091.350
Diğer dönen varlıklar		5.460	--
Toplam dönen varlıklar		134.988.721	133.477.682
Duran varlıklar			
Uzun vadeli diğer alacaklar	7	46.322	66.879
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		46.322	66.879
Finansal yatırımlar		35.287.660	7.374.069
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	70.000.000	59.442.015
Maddi duran varlıklar	11	4.549.337	4.295.453
Maddi olmayan duran varlıklar	12	1.654.212	1.363.298
Kullanım hakkı varlıkları	13	16.531.941	6.832.393
Toplam duran varlıklar		128.069.472	79.374.107
TOPLAM VARLIKLAR		263.058.193	212.851.789
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Diğer finansal yükümlülükler		55.480	47.791
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	4.252.552	4.645.342
Ticari borçlar		7.222.519	5.568.972
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5-6	3.078.710	3.105.066
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	4.143.809	2.463.906
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	14	--	3.864.820
Diğer borçlar		522.474	557.854
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5-8	522.474	557.854
Ertelenmiş gelirler	17	1.175.997	3.761.753
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	5.828.541	4.031.048
Kısa vadeli karşılıklar		10.711.195	10.553.094
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	3.023.149	9.755.832
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	15	7.688.046	797.262
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	10.805.676	5.676.602
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		40.574.434	38.707.276
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	13	4.916.259	2.433.849
Uzun vadeli karşılıklar		4.323.769	4.701.224
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	4.323.769	4.701.224
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26	15.756.173	2.574.077
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		24.996.201	9.709.150
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		65.570.635	48.416.426
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	19	1.500.000	1.500.000
Sermaye düzeltme farkları		14.788.678	14.788.678
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(6.173.482)	(6.485.389)
- <i>Emeklilik fayda planı yeniden ölçüm kazançları /kayıpları</i>		(6.173.482)	(6.485.389)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	14.603.820	12.731.072
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		121.206.654	154.953.881
Net dönem karı/ (zararı)		51.561.888	(13.052.879)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		197.487.558	164.435.363
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER		263.058.193	212.851.789

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Cari dönem
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	20	255.811.949	207.236.611
Satışların maliyeti (-)	21	(179.462.952)	(134.029.523)
Brüt kar		76.348.997	73.207.088
Genel yönetim giderleri (-)	22	(41.367.729)	(47.710.889)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	4.500.412	1.108.394
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(4.338.013)	(5.250.584)
Esas faaliyet karı		35.143.667	21.354.009
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	50.385.757	32.404.013
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	24	(6.295.946)	(40.141.260)
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı		79.233.478	13.616.762
Parasal kayıp/(kazanç)	30	(24.716.400)	(31.388.153)
Finansman gelirleri	25	34.378.874	19.314.660
Finansman giderleri	25	(1.985.057)	(4.708.400)
Vergi öncesi kar		86.910.895	(3.165.131)
Vergi gideri			
Dönem vergi gideri	26	(22.300.585)	(18.347.039)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	26	(13.048.422)	8.459.291
Dönem karı		51.561.888	(13.052.879)
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		445.581	(4.344.274)
- Ertelenmiş vergi gideri		(133.674)	1.086.068
Diğer kapsamlı gelir		311.907	(3.258.206)
Toplam kapsamlı gelir		51.873.795	(16.311.085)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait özkaynak değişim tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar toplamı
				Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı	
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiye	1.500.000	14.788.678	12.731.072	(3.227.183)	133.141.470	21.812.411	180.746.448
Transferler	--	--	--	--	21.812.411	(21.812.411)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(3.258.206)	--	(13.052.879)	(16.311.085)
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	1.500.000	14.788.678	12.731.072	(6.485.389)	154.953.881	(13.052.879)	164.435.363
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	1.500.000	14.788.678	12.731.072	(6.485.389)	154.953.881	(13.052.879)	164.435.363
Transferler	--	--	1.872.748	--	(14.925.627)	13.052.879	--
Temettü dağıtımı	--	--	--	--	(18.821.600)	--	(18.821.600)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	311.907	--	51.561.888	51.873.795
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	1.500.000	14.788.678	14.603.820	(6.173.482)	121.206.654	51.561.888	197.487.558

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait
nakit akış tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2023
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları		24.465.435	3.967.574
Dönem karı		51.561.888	(13.052.879)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11,12	4.944.492	3.400.156
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler-IFRS 16	13	6.736.081	12.057.538
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	-	(567.954)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		11.191.137	10.724.575
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(196.741)	28.637
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(33.889.233)	(17.978.240)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	1.937.492	4.615.845
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	24	(10.557.985)	2.471.037
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	16.016.314	13.217.474
Parasal kayıp/(kazanç)		22.368.598	20.360.988
Yapılan düzeltmeler		18.550.155	48.330.056
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Ticari alacaklardaki değişim		(16.956.360)	(8.143.094)
Diğer alacak ve varlıklardaki değişim		(2.438.916)	(2.776.570)
Ticari borçlardaki değişim		1.653.547	1.709.111
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(4.354.064)	3.796.306
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(390.956)	(5.775.809)
Prim ödemeleri		(7.143.545)	(6.902.073)
Vergi ödemeleri		(16.016.314)	(13.217.474)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		(45.646.608)	(31.309.603)
B. Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(4.325.500)	(3.301.498)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(1.253.640)	(1.037.693)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	11,12	89.851	2.447.193
Finansal yatırımlardaki değişim		(28.706.965)	41.202.580
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(34.196.254)	39.310.582
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Ödenen temettüler	19	(18.821.600)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		18.661.972	47.791
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(11.998.772)	(8.875.913)
Net alınan ödenen faizler	25	31.951.741	13.362.395
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları		19.793.341	4.534.273
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç		(27.756.164)	(26.273.061)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		(17.693.641)	21.539.368
E. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	3	87.892.118	66.352.750
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	3	70.198.477	87.892.118

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 117 kişidir (31 Aralık 2023: 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.

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

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükleri ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen maddi duran varlık veya maddi olmayan duran varlık sınıfları haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, SPK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları Şirket'in kuruluş tarihi olan 2002 yılından itibaren aşağıdaki gibidir:

Yıl Sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları %
2022	1128,45	2,37897	156%
2023	1859,38	1,44379	268%
2024	2684,55	1,00000	291%

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler

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

2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme 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, güncelleme 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 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

(a) Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

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

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

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

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

Finansal tablo dışı bırakma

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(a) Finansal araçlar (devamı)

Değer düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

(b) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

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

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

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

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

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

(iii) Amortisman

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

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(b) Maddi duran varlıklar (devamı)

Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikle üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanla tabi tutulur.

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

- Demirbaşlar 3-25 yıl
- Özel maliyetler 5 yıl

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

(c) Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 3-15 yıldır.

(d) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.1'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(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 oluşturduğu 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 azalırsa 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 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(ii) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(f) Çalışanlara sağlanan faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 46.655,43 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL). Not 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(g) Karşılıklar

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

(h) Hasılat

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

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

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

(i) Kiralama işlemleri

(i) Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(i) Kullanım hakkı varlıkları (devamı)

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

(ii) Kira Yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, öz ü 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 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(j) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, yatırımlardan elde edilen faiz ve değerleme 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.

Dönem vergi gideri

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğüdür ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Ertelenmiş vergi

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

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

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 durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(iii) Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gereken 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 bilgisi, ihtiyatlı ve hiçbir baskı altında kalmadan davrandığı piyasa şartlarındaki muvazaasız bir işlemle el değiştirmesinde ortaya çıkacak piyasa değeridir.

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(iii) Ticari ve diğer alacaklar

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

(iv) Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

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

(v) Ticari borçlar

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

(n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları

Yeni TMS/IFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/IFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

(i) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları (devamı)

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

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nın, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.

TFRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TFRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

(ii) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri: 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Bu husus sigorta sektöründe faaliyet gösteren şirketleri kapsadığından Grup üzerinde bir etki beklenmemektedir.

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları (devamı)

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği: 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

-elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;

-bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;

-nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve

-gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik: Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

-UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;

-UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;

-UFRS 9 Finansal Araçlar;

-UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve

-UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

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

-kar veya zarar tablosunun yapısı

-işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve

-genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları (devamı)

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

-kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve

-UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olacak yeni standartlar, değişiklikler ve yorumların, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	7.315	13.800
Repo	9.052.768	15.405.716
Bankalar	62.541.699	74.880.434
-Vadesiz mevduatlar	5.254.699	72.636.622
-Vadeli mevduatlar	57.287.000	2.288.024
-Blokeli mevduatlar	--	(44.212)
Toplam nakit ve nakit benzerleri	71.601.782	90.299.950

(*) Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları ve repolar için beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: 44.212TL).

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	71.601.782	90.299.950
Faiz tahakkukları	(1.403.305)	(2.363.620)
Beklenen zarar karşılığı	--	(44.212)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	70.198.477	87.892.118

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Şirket'e ait vadeli mevduatların 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2024	1 aya kadar	50	57.287.000
31 Aralık 2023	1 aya kadar	44	2.288.024

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım fonu	14.981.294	14.187.920
Toplam yatırım fonu	14.981.294	14.187.920

Kar veya zarara yansıtılan uzun vadeli finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2024	Pay %	31 Aralık 2023
Borsada İşlem Görmeyen Hisse Senetleri				
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1.85	34.978.815	1.85	7.357.067
İş Faktoring Anonim Şirketi	<0	305.380	<0	13.537
TSKB A.Ş.	1	3.465	1	3.465
		35.287.660		7.374.069

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	3.078.710	3.105.066
	3.078.710	3.105.066
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	522.474	557.854
	522.474	557.854

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'nde bulunan mevduatları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	1.900.012	245.454
Vadeli mevduat	57.287.000	--
	59.187.012	245.454

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ve Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi'nde bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	11	1.989.572	1.989.572
			1.989.572	1.989.572
Avro	1 aya kadar	0,1	7.082	260.166
			7.082	260.166
USD	1 aya kadar	0,1	102.079	3.601.378
			102.079	3.601.378
				5.851.116
31 Aralık 2023				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	11	12.069.616	12.069.616
			12.069.616	12.069.616
Avro	1 aya kadar	0,1	37.452	746.604
			37.452	746.604
USD	1 aya kadar	0,1	10.453	195.456
			10.453	195.456
				13.011.676

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

	2024	2023
İlişkili taraflara verilen hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (*)	445.377	543.118
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	--	6.015
	445.377	549.133

(*) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

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

	2024	2023
İlişkili taraflardan alınan hizmetler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	9.891.937	8.221.409
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	2.266.668	2.426.239
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	732.609	923.745
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. (*)	79.646	54.894
T.İş Bankası A.Ş.(**)	9.322	16.429
İş Net Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret Ve İletişim Hizmetleri A.Ş.	5.322	--
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	--	156.668
	12.985.504	11.799.384

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

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

	2024	2023
İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	2.420.044	1.766.320
T.İş Bankası A.Ş.(**)	279.821	760.717
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	--	1.136.407
	2.699.865	3.663.444

(b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 10.129.615 TL (2023: 7.921.689 TL) tutarındadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

6. Ticari alacak ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	39.769.701	22.813.341
Şüpheli ticari alacaklar	1.217.455	2.014.422
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.217.455)	(2.014.422)
	39.769.701	22.813.341

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Dönem başı	2.014.422	3.492.413
Şüpheli alacaklardan tahsilat	(196.741)	(133.752)
Parasal kayıp/(kazanç)	(600.226)	(1.344.239)
	1.217.455	2.014.422

Kısa vadeli ticari borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	3.078.710	3.105.066
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.143.809	2.463.906
	7.222.519	5.568.972

7. Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	46.322	66.879
	46.322	66.879

8. Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ortaklara borçlar (Not 5)	522.474	557.854
	522.474	557.854

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	8.430.707	5.984.894
İş avansları	89.483	106.456
	8.520.190	6.091.350

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	70.000.000	59.442.015
	70.000.000	59.442.015

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:

	2024	2023
1 Ocak bakiyesi	59.442.015	61.913.052
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) (Not 24)	10.557.985	(2.471.037)
31 Aralık bakiyesi	70.000.000	59.442.015

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri; Şirket'in ilişkili tarafı olmayan, bağımsız bir değerleme şirketi tarafından tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerleme 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 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Maddi duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet</u>				
1 Ocak 2023 bakiyesi	--	20.644.295	4.440.164	25.084.459
İlaveler	1.371.598	1.929.900	--	3.301.498
Çıkışlar	--	(2.407.476)	(2.068.722)	(4.476.198)
31 Aralık 2023 bakiyesi	1.371.598	20.166.719	2.371.442	23.909.759
1 Ocak 2024 bakiyesi	1.371.598	20.166.719	2.371.442	23.909.759
İlaveler	1.368.656	2.956.844	--	4.325.500
Çıkışlar	--	(401.118)	--	(401.118)
31 Aralık 2024 bakiyesi	2.740.254	22.722.445	2.371.442	27.834.141
<u>Amortisman</u>				
1 Ocak 2023 bakiyesi	--	(16.558.152)	(4.381.578)	(20.939.730)
Dönem amortisman girişi	(274.320)	(2.097.236)	(46.806)	(2.418.362)
Çıkış	--	1.686.844	2.056.942	3.743.786
31 Aralık 2023 bakiyesi	(274.320)	(16.968.544)	(2.371.442)	(19.614.306)
1 Ocak 2024 bakiyesi	(274.320)	(16.968.544)	(2.371.442)	(19.614.306)
Dönem amortisman girişi	(45.671)	(3.936.094)	--	(3.981.765)
Çıkış	--	311.267	--	311.267
31 Aralık 2024 bakiyesi	(319.991)	(20.593.371)	(2.371.442)	(23.284.804)
<u>Net defter değerleri</u>				
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	1.097.278	3.198.175	--	4.295.453
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	2.420.263	2.129.074	--	4.549.337

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde son hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri satışların maliyeti ve genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Maddi olmayan duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2023 bakiyesi	8.812.339	8.812.339
İlaveler	1.037.693	1.037.693
Çıkışlar	(1.259.779)	(1.259.779)
31 Aralık 2023 bakiyesi	8.590.254	8.590.254
1 Ocak 2024 bakiyesi	8.590.254	8.590.254
İlaveler	1.253.640	1.253.640
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2024 bakiyesi	9.843.894	9.843.894
<u>Amortisman</u>		
1 Ocak 2023 bakiyesi	(6.358.113)	(6.358.113)
Dönem amortisman girişi	(981.795)	(981.795)
Çıkışlar	112.953	112.953
31 Aralık 2023 bakiyesi	(7.226.956)	(7.226.956)
1 Ocak 2024 bakiyesi	(7.226.956)	(7.226.956)
Dönem amortisman girişi	(962.727)	(962.727)
Çıkış	--	--
31 Aralık 2024 bakiyesi	(8.189.682)	(8.189.682)
<u>Net defter değerleri</u>		
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	1.363.298	1.363.298
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	1.654.212	1.654.212

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Araçlar	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla maliyet	63.241.181	13.052.478	76.293.659
Girişler	11.812.951	6.849.021	14.090.303
Çıkış	(7.889.362)	(4.109.409)	(11.998.772)
31 Aralık 2024 itibarıyla maliyet	67.164.770	15.792.090	78.385.190
1 Ocak 2024 itibarıyla birikmiş amortisman	(57.079.144)	(12.382.122)	(69.461.267)
Dönem amortismanı	(6.323.889)	(412.192)	(6.736.081)
Çıkış	5.767.961	4.004.468	14.344.099
31 Aralık 2024 itibarıyla birikmiş amortisman	(57.635.072)	(8.789.846)	(61.853.249)
Net defter değeri	9.529.697	7.002.244	16.531.941
	Binalar	Araçlar	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla maliyet	59.199.387	13.976.112	73.175.499
Girişler	3.024.099	5.831.051	8.855.151
Çıkış	1.017.695	(6.754.685)	(5.736.990)
31 Aralık 2023 itibarıyla maliyet	63.241.181	13.052.478	76.293.660
1 Ocak 2023 itibarıyla birikmiş amortisman	(48.485.084)	(11.637.961)	(60.123.045)
Dönem amortismanı	(8.594.061)	(3.463.477)	(12.057.538)
Çıkış	--	2.719.316	2.719.316
31 Aralık 2023 itibarıyla birikmiş amortisman	(57.079.144)	(12.382.122)	(69.461.267)
Net defter değeri	6.162.037	670.356	6.832.393
31 Aralık 2024	Vade	Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)	TL
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2025	19,9	4.252.552
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları			4.252.552
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2025-2028	19,9	4.916.259
Uzun vadeli finansal yükümlülükler			4.916.259

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2023	Vade	Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)	TL
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2022	19,6	4.645.342
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları			4.645.342
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2024-2026	19,6	2.433.849
Uzun vadeli finansal yükümlülükler			2.433.849

Kiralama sözleşmeleri	2024	2023
Dönem başı – 1 Ocak	7.079.191	6.437.477
Dönem içi girişler	18.661.972	8.855.151
Dönem içinde ödenen/iptal edilen	(11.998.772)	(8.875.913)
Faiz	1.812.737	1.952.179
Parasal kayıp/(kazanç)	(6.386.317)	(1.289.703)
Dönem sonu - 31 Aralık	9.168.811	7.079.191

14. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlar ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar	--	3.630.101
Personel maaş tahakkukları	--	234.719
	--	3.864.820

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Kısa vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Prim karşılıkları	7.135.844	7.143.545
İzin karşılıkları	3.023.149	2.612.287
Dava karşılıkları	552.202	797.262
	10.711.195	10.553.094

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, dava karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Dönem başı	797.262	1.313.672
Parasal kayıp/(kazanç)	(245.060)	(516.410)
	552.202	797.262

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, kullanılmamış izin karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Dönem başı	2.612.287	2.099.283
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	1.403.636	1.702.930
Parasal kayıp/(kazanç)	(992.774)	(1.189.926)
	3.023.149	2.612.287

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, prim karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Dönem başı	7.143.545	6.902.073
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	8.251.741	9.090.262
Dönem içinde ödenen prim tutarı	(7.143.545)	(6.902.073)
Parasal kayıp/(kazanç)	(1.115.897)	(1.946.717)
	7.135.844	7.143.545

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar(devamı)

Uzun vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	4.323.769	4.701.224
	4.323.769	4.701.224

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

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden aylık 46.655,43 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL). Türkiye’de kıdem tazminatı karşılığı için fon oluşturma zorunluluğu olmadığından dolayı mali tablolarda herhangi bir özel fon ayrılmamıştır.

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

Esas varsayım her hizmet yılı için azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla uygulanan iskonto oranı gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, 01 Ocak 2024’ten itibaren Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 41.828,42 TL tavan tutarı dikkate alınacaktır.

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı	4.701.224	2.049.657
Hizmet maliyeti	1.099.625	98.876
Faiz maliyeti	436.135	396.520
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(445.581)	4.344.274
Dönem içerisinde ödenen	(390.956)	(1.624.089)
Parasal kayıp/(kazanç)	(1.076.678)	(564.014)
Dönem sonu	4.323.769	4.701.224

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Taahhütler

Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

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

17. Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları	1.175.997	3.761.753
	1.175.997	3.761.753

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

18. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	10.805.676	5.676.602
	10.805.676	5.676.602

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
TSKB	100	1.500.000	99,99	1.499.980
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	--	--	00,01<	5
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	00,01<	5
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	--	--	00,01<	5
TSKB A.Ş. Memur Müstahdemleri Yardım ve Emekli Sandığı Vakfı	--	--	00,01<	5
	100	1.500.000	100	1.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		14.788.678		14.788.678
		16.288.678		16.288.678

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal pay).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, SPK düzenlemelerine göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/10'u oranında, yasal kayıtlara göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda ise Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yasal yedekler toplamı 14.603.820 TL'dir (31 Aralık 2023: 12.731.072 TL).

Temettü

Şirket tarafından 2024 yılında ortaklara ödenen temettü 18.821.600 TL tutarındadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

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

TMS 19 standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır. Özkaynaklar içinde muhasebeleştirilen birikmiş tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Aktüeryal kayıp / kazanç	(6.173.482)	(6.485.389)
Dönem sonu	(6.173.482)	(6.485.389)

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri (devamı)**Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	Vergi Usul Kanununda yer alan Göre enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS 29 uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
31 Aralık 2024			
Sermaye Düzeltme Farkları	20.638.992	14.788.678	5.850.314
Yasal Yedekler	18.994.996	14.603.820	4.391.176

20. Hasılat

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Yurt içi satışlar	253.826.788	207.804.386
Yurt dışı satışlar	330.070	--
Diğer gelirler	3.406.363	--
Eksi: İskontolar	(1.751.272)	(567.775)
Net hasılat	255.811.949	207.236.611

21. Satışların maliyeti

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

	2024	2023
Personel giderleri	110.683.987	95.597.912
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	32.271.674	36.565.447
Vergi, resim ve harçlar	12.035.653	--
Taşıt giderleri	11.058.835	--
Amortisman ve itfa payı giderleri	6.046.977	56.836
Ulaşım giderleri	2.787.545	--
Diğer	4.578.281	1.809.328
	179.462.952	134.029.523

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. Genel yönetim giderleri

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

	2024	2023
Personel giderleri	19.243.777	14.468.614
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.633.596	15.400.853
Banka gider payı	3.645.219	3.880.308
Seyahat giderleri	3.372.528	--
Temsil ve ağırlama giderleri	2.162.032	1.704.801
Danışmanlık giderleri	1.665.068	--
Ofis giderleri	1.431.355	2.849.175
Reklam giderleri	371.332	513.612
Vergi, resim ve harç giderleri	556.061	507.812
Sigorta giderleri	547.021	678.605
Bağış ve yardım giderleri	116.362	2.162.640
Tamir, bakım ve onarım giderleri	39.331	1.093.122
Diğer	2.584.047	4.451.347
	41.367.729	47.710.889

23. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

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

Diğer faaliyet gelirleri

	2024	2023
Ertelenmiş finansman gelirleri	2.689.878	--
Konusu kalmayan karşılıklar	176.280	101.447
Diğer	1.634.254	1.006.947
	4.500.412	1.108.394

Diğer faaliyet giderleri

	2024	2023
Diğer karşılık giderleri	2.537.744	1.445.738
Komisyon giderleri	341.808	1.177.664
Geçmiş dönem mutabakat farkları	4.583	8.823
Diğer	1.453.878	2.618.359
	4.338.013	5.250.584

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

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

	2024	2023
Finansal varlık gerçeğe uygun değer farkı	28.706.965	--
Hisse senedi satışları	10.750.073	26.214.996
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı (Not 10)	10.557.985	--
Temettü gelirleri	370.734	5.621.063
Sabit kıymet satış karı	--	567.954
	50.385.757	32.404.013

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

	2024	2023
Finansal varlık gerçeğe uygun değer farkı	6.295.946	34.954.754
Finansal varlık satış zararı	--	2.715.469
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışı (Not 10)	--	2.471.037
	6.295.946	40.141.260

25. Finansman geliri ve gideri

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

	2024	2023
Faiz gelirleri	33.889.233	17.978.240
Kur farkı gelirleri	489.641	1.336.420
	34.378.874	19.314.660

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

	2024	2023
Faiz gideri	1.937.492	4.615.845
Kur farkı giderleri	47.565	92.555
	1.985.057	4.708.400

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri

Cari vergi yükümlülüğü:	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(22.300.585)	(18.347.039)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	16.016.314	13.217.474
Parasal kayıp/(kazanç)	455.731	1.098.517
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(5.828.540)	(4.031.048)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Vergi gideri:		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	(22.300.585)	(18.347.039)
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	(13.048.422)	8.459.291
Toplam vergi gideri	(35.349.007)	(9.887.748)

Kurumlar vergisi

Türkiye’de vergi konusunda yetkili makamlar ile nihai mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri ilgili oldukları hesap dönemini takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar vergi dairelerine teslim edilir. Kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar ödenir. Ancak, vergi incelemesine yetkili makamlar geriye dönük olarak beş yıllık muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve/veya vergi ile ilgili görüşlerini değiştirebilir. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13’üncü Maddesi’nin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir.

18 Kasım 2007 ve sonrasında yayımlanan transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliği ile uygulamadaki detaylar belirlenmiştir. Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, hizmet veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir. Kurumlar vergisi mükelleflerinin münhasıran yeni teknoloji ve bilgi arayışına yönelik araştırma ve geliştirme harcamalarının %100’ü kazancın tespitinde indirim konusu yapılmaktadır.

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin sonucu bulunan safi kurum kazancına uygulanır. 22 Nisan 2021 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5220 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na geçici bir madde eklenmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamındaki kurumlar vergisi oranı, 2021 vergi yılı için mevcut %20 oranından %25’e ve 2022 vergi yılı için %23’e çıkartılmıştır. Değişiklik Kanunun yayım tarihinde yürürlüğe girmiştir. 7394 sayılı yasanın 15 Nisan 2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanması ile bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %25’e yükseltilmiş olup söz konusu değişiklik 1 Temmuz 2022 tarihinden sonra verilen beyannamelerde geçerli olmuştur. 7456 sayılı yasanın 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanması ile bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %30, genel kurumlar vergisi oranı ise %25 olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

İlgili değişiklik 1 Ekim 2023 tarihinden sonra verilen beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2023 itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2024 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

-30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2024 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2024 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir, ve bu kapsamda ertelenmiş vergi varlığı/yükümlüğü muhasebeleştirilmiştir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden Türkiye'deki gerçek kişilere, yurtdışındaki kurum ve gerçek kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 oranında stopaja tabidir. Yurtdışına yapılan temettü ödemelerinde Çifte Vergilemeyi Önleme Anlaşmaları uyarınca düşük oran uygulanması mümkündür. Türkiye'deki kurumların tam mükellef diğer kurumlara iştirakinden elde ettikleri kar payları kurumlar vergisinden istisnadır. Fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

Kurumların en az iki yıl süreyle elde tuttıkları iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumların iki yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların ise %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. 7456 sayılı yasanın 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanması ile 15 Temmuz tarihi öncesinde aktifte yer alan taşınmazlar için oran %25'e düşürülmüş olup, 15 Temmuz sonrasında iktisap edilecek gayrimenkuller için istisna uygulaması sona ermiştir. İstisnadan yararlanabilmek için kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süreyle işletmeden çekilmemesi gereklidir. Satış bedelinin satışı takip eden ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gereklidir.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında üretici fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son 3 hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde %10'dan fazla olması halinde mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı hükme bağlanmış ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile bu koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na geçici 33'üncü madde eklenmiş ve geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2023 ve 2024 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) ile 2024 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2024 tarihli mali tabloların ise enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farklarının geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterileceği hususu yasalaştırılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)**Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri**

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (2023: %30).

Vergi Usul Kanunu'na göre düzenlenen 31 Aralık 2024 tarihli mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu çerçevede yasal finansal tablolarda yapılan enflasyon düzeltmesi sonucunda finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlıkları kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü) dağılımı aşağıdadır:

	Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul	(13.733.939)	(6.941.544)
Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar	(2.237.507)	395.462
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	367.301	1.041.596
Nakit ve nakit benzerleri için beklenen zarar karşılığı	(2.228.695)	45.100
Gider tahakkukları ve dava karşılıkları	30.661	311.103
Kıdem tazminatı karşılığı	795.176	1.410.367
Kullanılmamış izin karşılığı	906.945	2.926.750
Ticari alacaklar için beklenen zarar karşılığı	212.072	306.187
Kullanım hakkı varlıkları	(2.208.938)	(1.167.424)
Diğer	2.340.751	(901.674)
Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net	(15.756.173)	(2.574.077)

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Ertelenmiş verginin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak bakiyesi	(2.574.077)	(12.119.436)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(13.048.422)	8.459.291
Diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	(133.674)	1.086.068
31 Aralık bakiyesi	(15.756.173)	(2.574.077)

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:

	2024	2023
Vergi öncesi kar	86.910.895	(3.165.131)
Toplam gelir vergisi gideri %30 (2023 - %25)	(35.349.007)	(9.887.748)
Dönem karı	51.561.888	(13.052.879)
Şirket'in yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(26.073.269)	949.539
Yatırım amaçlı gayrimenkul vergi oranı etkisi	(4.500.000)	(574.447)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(1.156.525)	(573.080)
Vergi oranının değişim etkisi	--	(1.478.105)
Diğer düzeltmelerin etkisi	--	(634.305)
Vergiden istisna parasal kayıp/kazanç	(3.619.213)	(7.577.350)
Dönem vergi gideri	(35.349.007)	(9.887.748)

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 değerleme 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.

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Likidite riski

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

Piyasa riski

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

Kur riski

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

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin 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 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	39.769.701	--	46.322	71.601.782
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	39.769.701	--	46.322	71.601.782
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)	--	1.217.455	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.217.455)	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	22.813.341	63.447	66.879	90.299.950
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	22.813.341	63.447	66.879	90.299.950
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)	--	2.014.422	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.014.422)	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

	2024	2023
1 Ocak bakiyesi	2.014.422	3.492.413
İptal edilen karşılıklar	(196.741)	(133.752)
Parasal kayıp/(kazanç)	(600.226)	(1.344.239)
31 Aralık bakiyesi	1.217.455	2.014.422

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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2024	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	16.969.284	17.120.345	2.923.581	2.196.215	5.938.118	--
Ticari borçlar	7.222.519	7.222.519	1.296.180	--	--	--
Diğer borçlar	522.474	522.474	386.382	--	--	--
Finansal yükümlülükler	9.224.291	9.375.352	1.241.019	2.196.215	5.938.118	--
Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2023		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	13.253.808	13.407.479	7.090.569	1.705.523	4.611.387	--
Ticari borçlar	5.568.972	5.568.972	5.568.972	--	--	--
Diğer borçlar	557.854	557.854	557.854	--	--	--
Finansal yükümlülükler	7.126.982	7.280.653	963.743	1.705.523	4.611.387	--

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	14.981.294	35.287.660	--
31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	14.187.920	7.374.069	--

Piyasa Riski

Kur riski

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit benzerlerinden bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2024)	88.090	1.375	1.077	--
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2023)	118.588	1.303	1.177	145

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2024				
	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	9.701	(9.701)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	9.701	(9.701)	--	--
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	7.917	(7.917)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- TL net etki (4+5)	7.917	(7.917)	--	--
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	--	--	--	--
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	--	--	--	--
Toplam (3+6+9)	17.618	(17.618)	--	--

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2023				
	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	11.076	(11.076)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	11.076	(11.076)	--	--
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	11.075	(11.075)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- TL net etki (4+5)	11.075	(11.075)	--	--
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	1.365	(1.365)	--	--
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	1.365	(1.365)	--	--
Toplam (3+6+9)	23.516	(23.516)	--	--

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	425.000	400.170
	425.000	400.170

30. Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.563.853
Yeniden değerlendirme	4.937.581
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.760.885
Kullanım hakkı varlıkları	6.559.852
Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	89.454
Diğer parasal olmayan varlıklar	(332.017)
Sermaye	(5.006.772)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	1.993.462
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.293.493)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(36.916.038)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(38.687.203)
Satışların Maliyeti (-)	26.580.750
Genel Yönetim Giderleri (-)	4.906.689
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(622.631)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	249.825
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(107.777)
Finansman Gelirleri	(4.523.672)
Finansman Giderleri (-)	130.852
Toplam	(24.716.400)

31. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

.....