TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

2024 YILI
FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 18 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerineyıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2025

İÇİNDEKİLER SAYFA

- **Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü**
- **Kurumsal Profil** 1
- **Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler** 2
- **Yatırım Stratejisi** 3
- **TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler** 4
- **Dünden Bugüne TSKB GYO** 5
- **Yönetim Kurulu Başkan Mesajı** 7
- **Genel Müdür Mesajı** 9
- **Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler** 11
- **TSKB GYO'nun 2024 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi** 15
- **TSKB GYO'nun Yatırım Portföyü** 18
- **Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler** 26
- **Yönetim Kurulu** 29
- **Şirket Yönetimi** 33
- **TSKB GYO'da İnsan Kaynakları** 33
- **Risk Yönetimi** 36
- **Özet Yönetim Kurulu Raporu** 37
- **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı** 40
- **Sürdürülebilirlik** 45
- **Kâr Dağıtım Politikası** 46
- **2024 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu** 48
- **31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu**

Kurumsal Profil

Temelleri güçlü bir şirket...
2006 yılında kurulan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), kârlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi amaç edinmiş bir gayrimenkul yatırım şirketidir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli yatırım ve kalkınma bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 74 yıllık kurumsal birikim ve deneyiminden güç almaktadır. Şirket 03/02/2006 tarihinde 577325 Ticaret Sicil Numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

TSKB GYO, bir sermaye piyasası kurumu olarak,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,
- gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve
- sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve SPK'nın ilgili tebliğinin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Temel değerleri tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması olan TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin proje geliştirme yoluyla büyüme, sürdürülebilirlik ve risk yönetimi üzerine kuruludur.

TSKB GYO hisse senetleri, Borsa İstanbul'da TSGYO sembolü ile işlem görmektedir. 2024 yıl sonu itibarıyla TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 5,1 milyar TL; toplam aktifleri ise 5,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler

Misyon

Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmak

Vizyon

Sektöründe "Öncü ve Güvenilir" bir iş ortağı olmak

Hedef

TSKB GYO; yeni projeler geliştirme yoluyla büyümeyi, ulusal ve global gayrimenkul sektörünün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Yetkinlikler

Uzmanlık Her alanda yetkin kılan deneyim ve birikim

Güvenilirlik İş ortaklığında istikrara ve karşılıklılık ilkesine verilen değer

Sürdürülebilirlik Kalıcı başarı için uzun vadeli planlama ve uygulama

Geliştirmecilik Katma değer yaratarak getiriyi artırma ilkesi

Büyüme Odaklılık Her zaman bir sonrakini planlama vizyonu

Yatırım Stratejisi

TSKB GYO'nun yatırım stratejisi,

- ✓ proje geliştirmek yoluyla sürdürülebilir büyüme sağlamak,
- ✓ yüksek getiri sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşan cazip ve dengeli bir yatırım portföyü oluşturmak,

ana hedefleri etrafında şekillenmektedir.

Ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yaklaşım
TSKB GYO, düzenli ve kaliteli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul projelerine odaklı bir iş modeli benimsemiştir. Bu kapsamda Şirket'in yatırım yaptığı ve yapmayı planladığı projeler arasında

- ✓ alışveriş merkezleri,
- ✓ turizm tesisleri,
- ✓ oteller,
- ✓ rezidanslar,
- ✓ ofis binaları,
- ✓ karma kullanımlı projeler,
- ✓ lojistik depolar ve sınai tesisler ön sırada yer almaktadır.

Etkin bir süreç yönetimi ve risk analizi...
Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içinde gerekli tüm çalışmaları organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan, proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Projelerin sürdürülebilirliğine büyük katkı sağlayan bu yaklaşımın bir diğer önemli parçası iyi bir planlama yaparak etkin risk analizleri gerçekleştirmektir. Bu nedenle TSKB GYO, projenin inşasına başlamadan önce titiz bir planlama süreci yürütmekte ve ortaya çıkabilecek riskleri en aza indirecek önlemler almaktadır.

TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler

Sermaye Bilgileri

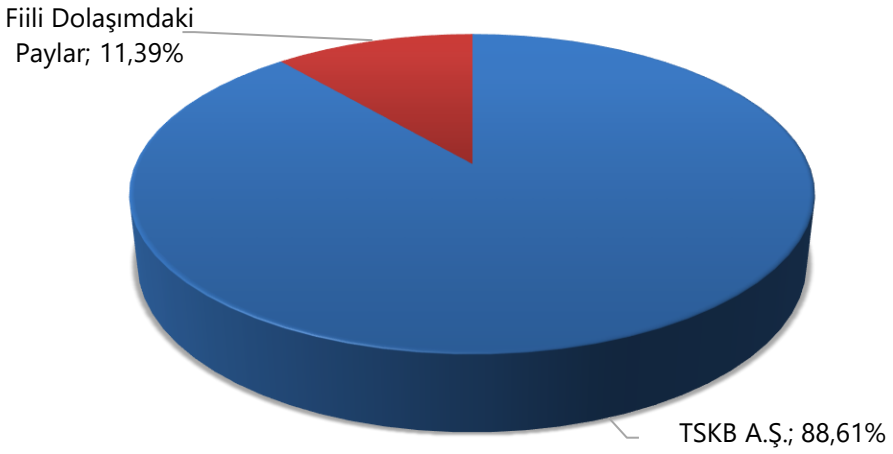
Çıkarılmış Sermaye: 650.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye: 800.000.000 TL

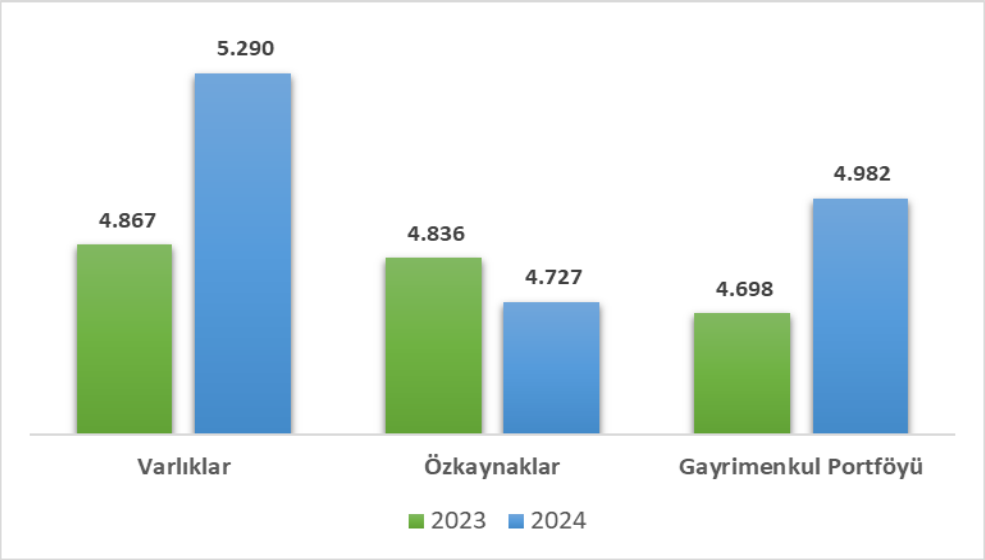
Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerde toplam 650.000.000 adet paya ayrılmış olup toplam 650.000.000 TL'dir. Payların, 43.333.333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 17.728.148 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 514.888.613 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6,67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2,73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90,6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 266.500.013 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

A ve B Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nde hiçbir pay grubuna oy hakkında imtiyaz tanınmamıştır.

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 2024 yıl sonu itibarıyla 5,2 milyar TL'ye ulaşmış olup; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan ise yaklaşık 65.000 m²'dir.

Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	43.333.333	6,67%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	17.728.148	2,73%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	514.888.613	79,21%
Diğer ve Fiili Dolaşımdaki Paylar	C	74.049.906	11,39%
Toplam		**650.000.000**	**100%**





Dünden Bugüne TSKB GYO

2006

- TSKB GYO'nun kuruluşu (Şubat 2006)
- Tahir Han Binası'nın ayni sermaye olarak konulması (Mart 2006)

2007

- Pendorya AVM arsasının satın alınması (Temmuz 2007)
- Adana arsasının satın alınması (Kasım 2007)
- Ödenmiş sermayenin nakden 75 milyon TL'ye yükseltilmesi
- Fındıklı Ofis binalarının satın alınması (Aralık 2007)

2008

- Pendorya AVM'nin yapı ruhsatının alınması (Temmuz 2008)
- Pendorya AVM'nin temelinin atılması (Kasım 2008)
- Ödenmiş sermayenin nakden 100 milyon TL'ye yükseltilmesi

2009

- Pendorya AVM'nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık 2009)

2010

- TSKB GYO'nun halka arzı (Nisan 2010)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 150 milyon TL'ye çıkarılması
- Adana otel yatırımı ve diğer proje geliştirme çalışmaları

2011

- Adana otel yatırımı (Divan Oteli) inşaat çalışmaları süreci

2012

- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması

- Adana Otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaat faaliyetleri

2013 - 2014

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatına devam edilmesi

2015

- Divan Adana Oteli'nin tamamlanarak hizmete açılması (Eylül 2015)

2016

- Divan Adana Oteli ve Pendorya AVM faaliyetlerine devam etmiş olup tüm gayrimenkullerin performanslarını arttırmaya yönelik çalışmaların sürdürülmesi

2017

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (İş GYO). ile birleşme sürecine yönelik çalışmalar yıl içerisinde devam etmiş olup, Temmuz ayında iki şirketin Yönetim Kurullarının aldığı ortak karar doğrultusunda birleşme işleminden vazgeçilmiştir.

2018

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihinde aldığı karar doğrultusunda, 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş sermayesinin yüzde 100 oranında artırılarak 150.000.000 TL'den 300.000.0000 TL'ye çıkarılması.

2019

- Şirket gayrimenkullerine yönelik kira verimliliğinin ve operasyonel performansın artırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

2020

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihinde aldığı karar doğrultusunda, 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş sermayesinin yüzde 66,66 oranında artırılarak 300.000.000 TL'den 500.000.0000 TL'ye çıkarılması.

2021

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.02.2021 tarihli toplantısında, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'den 800.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.
- Ödenmiş sermaye 500.000.000 TL'den 650.000.0000 TL'ye çıkarılmıştır.

2022

- Şirket gayrimenkullerinin toplam değer artışı 2021 değerleme raporuna göre 1 milyar TL üzerinde gerçeklemiştir.

2023

- Şirket gayrimenkullerinin toplam değer artışı 2023 değerleme raporuna göre yaklaşık 1.5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2024

- Şirket gayrimenkullerinin toplam değer artışı 2024 değerleme raporuna göre yaklaşık 204 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılında TSKB GYO; mevcut varlıklarından aldığı verimliliği artırmaya yönelik çalışmalarına devam edecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

Değerli pay sahiplerimiz, iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarımız,

Gazi Mustafa Kemal Atatürk ve silah arkadaşlarının önderliğinde elde ettiğimiz, bağımsızlığın ve demokrasinin sembolü olan Cumhuriyetimizin 101. yaşını coşku ve gururla kutladığımız 2024 yılını geride bırakırken 2025 yılında geleceğe umutla bakıyor ve kararlılıkla ilerliyoruz.

Dünya genelinde enflasyonun, uzun dönem ortalamaların ve merkez bankalarının hedeflerinin üzerinde seyrettiği yılın ilk çeyreğinde, ABD Merkez Bankası (FED), politika faizini 23 yılın en yüksek seviyesi olan yüzde 5,25-5,50 aralığında bıraktı. Avro Bölgesi'nde para politikasında gevşemenin başlaması için enflasyonda düşüşün süreklilik kazanması beklendi. Yılın dördüncü çeyreğinde ABD'deki başkanlık seçimlerinde galip çıkacak adayın uygulayacağı ekonomi politikalarına ilişkin beklentiler piyasaların yönü üzerinde etkili oldu. Avrupa'da yavaşlayan ekonomik aktiviteyi canlandırmak amacıyla Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) faiz indirimleri görülürken, Rusya ile Ukrayna arasındaki gerginliğin artması ve Fransa ile Almanya'da ortaya çıkan siyasi gelişmeler pay piyasalarında risk iştahının azalmasına neden oldu. Asya tarafında ise Güney Kore'de yaşanan politik gerginlik, Japonya ve Çin'de makroekonomik verilerden alınan sinyaller ile Trump'ın Çin'e yönelik tutumu, bölgede etkili oldu. Çin ekonomisinde 2024 yılı boyunca iç talepteki zayıflığın etkisi hissedilmeye devam edildi.

Küresel belirsizliğin de yüksek seviyelerde devam ettiği bu zorlu dönemde, Türkiye ekonomisi 2024 yılını yüksek enflasyonla mücadele ederek geçirdi. Yıllık enflasyon, 2024 yılı sonunda tüketici fiyatlarında yüzde 42, yurt içi üretici fiyatlarında yüzde 27 seviyesinde gerçekleşti. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın Para Politikası Kurulu (PPK) Aralık ayındaki yılın son toplantısında politika faizini 250 baz puan indirip % 47,5 seviyesine çekti. Tüm bu olumsuzluklara rağmen Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin altında da olsa yıllık bazda %2,1 büyüdü. 2024 yılı ikinci çeyrek büyüme oranı da %2,4 seviyesinde gerçekleşti. Türkiye'de yüksek enflasyona paralel olarak, konut ve işyeri kira değerlerinde de yükseliş görüldü. 2024 3. çeyrekte Türkiye genelinde konut satışları 402 bin adet ile bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 20,3'lük artış gösterdi.

TSKB GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan kararlar ile gayrimenkullerimizin performansını iyileştirmeye yönelik adımlar atıldı. Aktif büyüklüğümüz ise 5,3 milyar TL'ye ulaştı. 2024 yılında Pendorya AVM'nin kira performansını artırmaya yönelik yapılan çalışmaların katkısıyla yeni markalar ile kira sözleşmeleri imzalandı. Şirketimizin yüzde 50 payı bulunan Divan Adana otelimizin yükselen performansı ve Fındıklı binalarından elde ettiğimiz kira gelirleri finansallarımıza olumlu yönde yansımaya devam ediyor. Tahir Han'da ise ortaklığın giderilmesine yönelik dava lehimize sonuçlanmış olup satış sürecinin tamamlanma sürecini takip ediyoruz.

Yönetim Kurulu olarak karlılığın artırılması adına çalışmalarımızı arttırarak devam ettireceğiz. Yenilenen yönetim kadromuz, yatırımcılarımızın desteği, iş ortaklarımız ve sorumluluklarının farkında olan ekibimiz ile TSKB GYO olarak 2025 yılında da katma değer yaratmaya devam edeceğiz. Yeni dönemin sağlıklı ve başarılı geçmesini diler, özverili çalışmalarından dolayı TSKB GYO ekibimize, Yönetim Kurulu Üyelerimize, ortaklarımıza ve tüm hissedarlarımıza teşekkürlerimi sunarım.
Saygılarımla,

Yönetim Kurulu Başkanı

Özlem Bağdatlı

Genel Müdür Mesajı

TSKB GYO'nun değerli hissedarları, iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarım,

2024 yılı, küresel ekonomi açısından sınırlı bir toparlanmanın görüldüğü bir yıl olarak kayıtlara geçti. Yüksek seyreden jeopolitik gerilimler ve politik belirsizlikler ekonomik faaliyeti sınırlandırsa da belli başlı merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine başlaması yılın ikinci yarısında küresel ekonomik faaliyeti desteklemeye başladı. Emtia fiyatlarındaki oynaklık ve taşımacılık maliyetlerindeki dalgalanmalara rağmen, küresel enflasyonda para politikasının gecikmeli etkileriyle talep kaynaklı iyileşmeler gözlendi. Ekonomi politikalarına yönelik son dönemde artan belirsizlikler küresel enflasyon görünümü üzerinde yukarı yönlü riskleri artırmış olsa da birçok ülkede enflasyonun merkez bankalarının hedeflerine yaklaşması yönünde beklenti oluştu.

ABD Merkez Bankası (FED) 2024 yılının Eylül ayında faiz indirimlerine başlarken, 2024 sonunda toplam 100 baz puanlık indirimle para politikası faizini %4,25-%4,50 seviyesine getirdi. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da 2024 yılında depo faizini 100 baz puan indirerek %3'e düşürdü. Bu ekonomik politikalar çerçevesinde atılan adımların gayrimenkul sektörü ve yatırım fırsatları üzerindeki etkileri 2024 yılı içerisinde sınırlı da olsa hissedildi. TCMB'nin sıkı para politikası ve döviz rezervlerindeki artış, ülke ekonomisine olumlu yönde yansıdı. 2024 yılının ikinci yarısı itibarıyla yıllık enflasyonda düşüş görülürken, 2024 yılının son ayında TCMB politika faiz oranını 250 baz puan aşağı çekerek faiz indirim sürecine başladı. Ülkemiz, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme projeleri ile küresel gelişmeleri yakından takip etti ve kurumsal sürdürülebilirlik raporlaması konusunda önemli adımlar attı.

Portföyümüzde yer alan Pendorya AVM'de 2024 yılında yapmış olduğumuz yatırımlar, Esas Gayrimenkul ile oluşturulan sinerji ve AVM'ye kazandırılan yeni markaların katkısıyla kira gelirlerinde bir önceki yıla kıyasla belirgin bir artış yaşandı. AVM çevresinde devam eden ve

kısmen tamamlanan konut projelerinin de etkisiyle ziyaretçi sayılarının ve kira gelirlerinin 2025 yılında da artmaya devam edeceğini öngörüyoruz. Yüzde 50 paya sahip olduğumuz 5 yıldızlı Divan Adana Oteli ise, turizm sektöründeki toparlanmaya paralel olarak 2024 yılında güçlü bir performans sergiledi. Ek olarak sektördeki prestijli ödül programlarından Haute Grandeur Global Hotel Awards 2024'te "Best Hotel Service" (En İyi Otel Servisi) ödülünü kazandık. Bu prestijli ödülü misafirperverliği ve müşteri memnuniyetine odaklanan hizmet anlayışı sayesinde almış olan ekibimizi tebrik eder, daha niceleri için TSKB GYO olarak Divan Adana'ya vereceğimiz destekle hep arkalarında olacağımızı belirtmek isterim.
2024 yılı sonunda büyük ölçüde tamamlanan Kabataş Meydan düzenlemesinin ve Transfer Merkezi Projesi'nin de etkisiyle oluşan değer artışı ve bölgenin yüksek potansiyeli ile Fındıklı ofis binalarının gelirlerimize olumlu etkisini gelecek dönemlerde de görmeye devam edeceğiz. Bununla birlikte, Tahir Han'ın satış sürecinin tamamlanması ve stratejik değerlendirmelerimiz doğrultusunda, şirket lehine en doğru kararları almak adına çalışmalarımız devam ediyor.

TSKB GYO olarak, ana hissedarımız Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nın 75 yıllık tecrübesinden güç alarak, 2025 yılı itibarıyla sürdürülebilir büyüme hedeflerimize ulaşmaya ve her zaman daha iyisini başarma sorumluluğuyla hareket etmeye devam edeceğiz. Şirketimiz adına; değerli hissedarlarımıza, Yönetim Kurulumuz'a ve özverili çalışmalarıyla başarılarımıza katkı sağlayan tüm çalışma arkadaşlarımıza içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Cengaver Yıldızgöz
Genel Müdür

1. EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

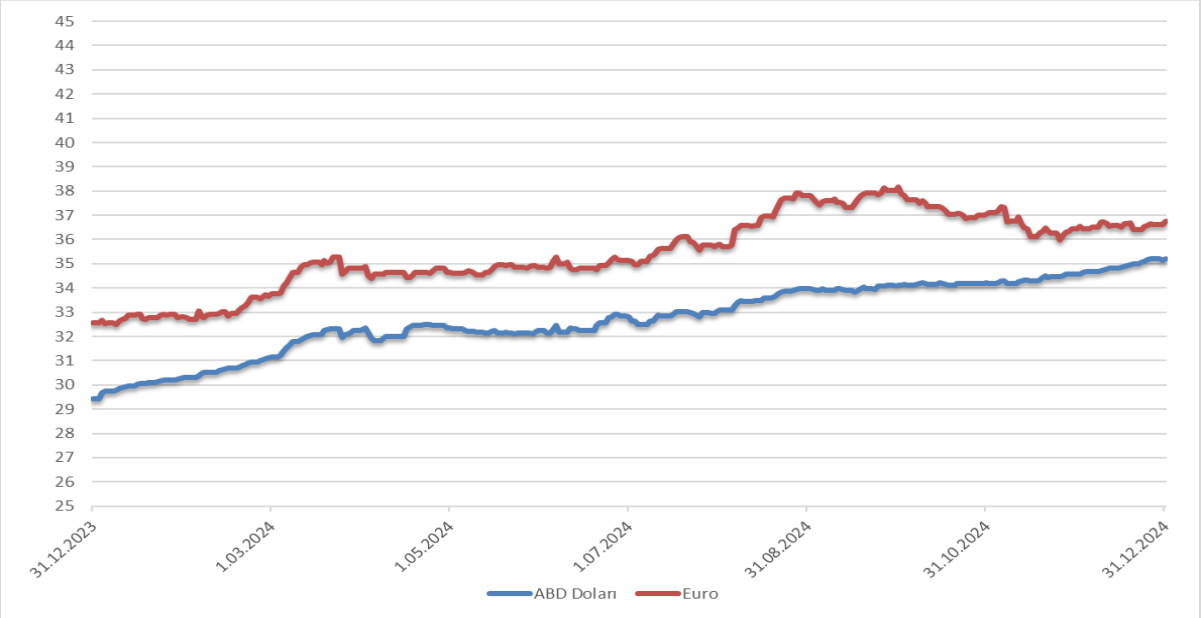
Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 2024 yılı Aralık ayı toplantısında, politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %50'den %47,50 düzeyine indirilmesine karar vermiştir. Faiz oranlarına ilişkin TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda; yurt içi talebin mevcut seviyesi, hizmet fiyatlarındaki katılık ve jeopolitik riskler enflasyon baskılarını canlı tuttuğu, yakın döneme ilişkin göstergelerin, parasal sıkılaştırmanın finansal koşullara yansımasıyla yurt içi talepteki dengelenmenin devam ettiğine işaret ettiği belirtilmiştir. Dış finansman koşullarındaki belirgin iyileşme, rezervlerde süregelen artış, talepteki dengelenmenin cari işlemler hesabına desteği ve Türk lirası varlıklara yurt içi ve yurt dışı talebin güçlenerek artması, döviz kuru istikrarı ve para politikasının etkinliğine güçlü katkıda bulunması ifade edilirken, bu çerçevede, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün sürdüğü vurgulanmıştır.

2023 yıl sonu 29,44 seviyesinde bulunan USD/TL, yaklaşık %20 oranında yükselerek 2024 yılı Aralık ayı sonu itibarıyla yaklaşık 35,22 seviyesine ulaşmıştır. EURO/TL ise 2023 yıl sonunu 32,57 seviyesinde kapatırken 2024 yılı Aralık ayı sonu itibarıyla yaklaşık %13 oranında yükselerek yaklaşık 36,74 seviyesinde işlem görmüştür.

ABD Doları/TL - EURO/TL, (31.12.2023 – 31.12.2024)

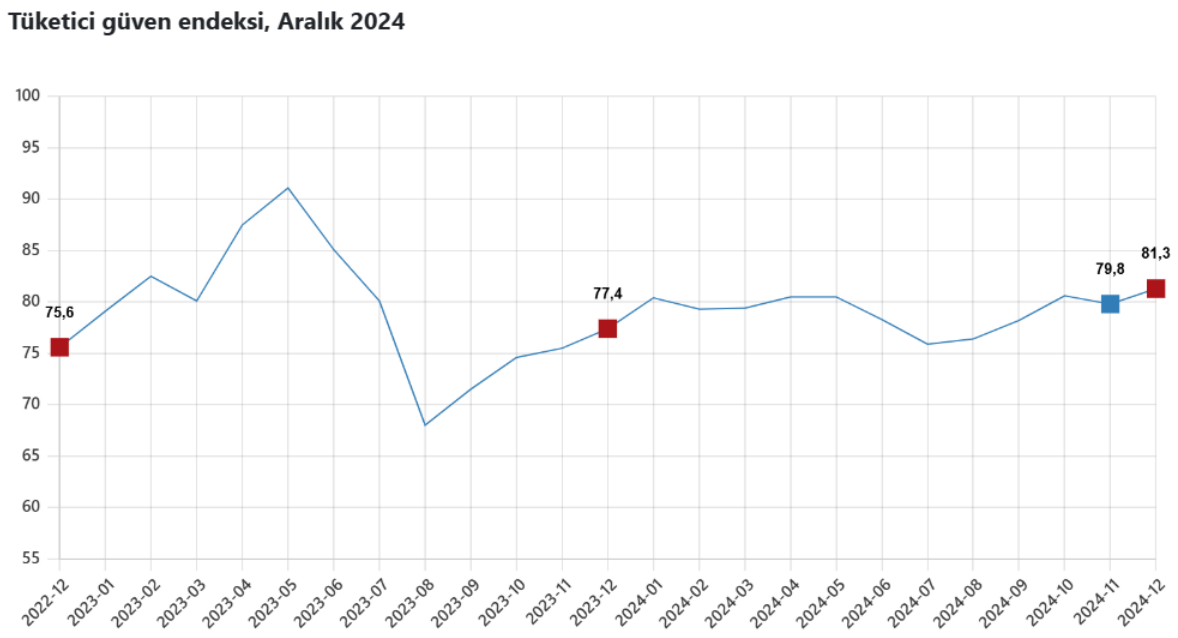


Kaynak:T.C. Merkez Bankası

Tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 1,9 puan artarak 81,3 olmuştur. TCMB web sitesinde yayınlanan İktisadi Yönelim İstatistikleri ve Reel Kesim Güven Endeksi raporuna göre, reel kesim güven endeksi 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 0,7 puan azalarak 102,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine TCMB web sitesinde yayınlanan Finansal Hizmetler İstatistikleri ve Finansal Hizmetler

Güven Endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 4,1 puan azalarak 169,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

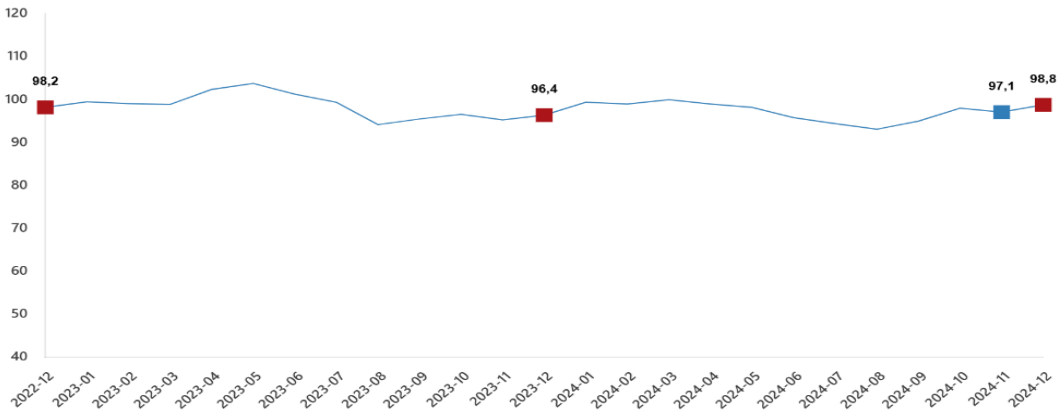
Tüketici Güven Endeksi, Aralık 2024



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu ve T.C. Merkez Bankası

Bunun yanı sıra TUİK tarafından yapılan açıklamaya göre, 2024 yılı Kasım ayında 97,1 olan ekonomik güven endeksi Aralık ayında 1,8 puan artarak 98,8 olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki aya göre Aralık ayında perakende ticaret sektörü güven endeksi 1,2 puan artarak 113, reel kesim güven endeksi 0,7 puan azalarak 102,7 ve hizmet sektörü güven endeksi 2,4 puan artarak 113,6, inşaat sektörü güven endeksi 1,9 puan artarak 89,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

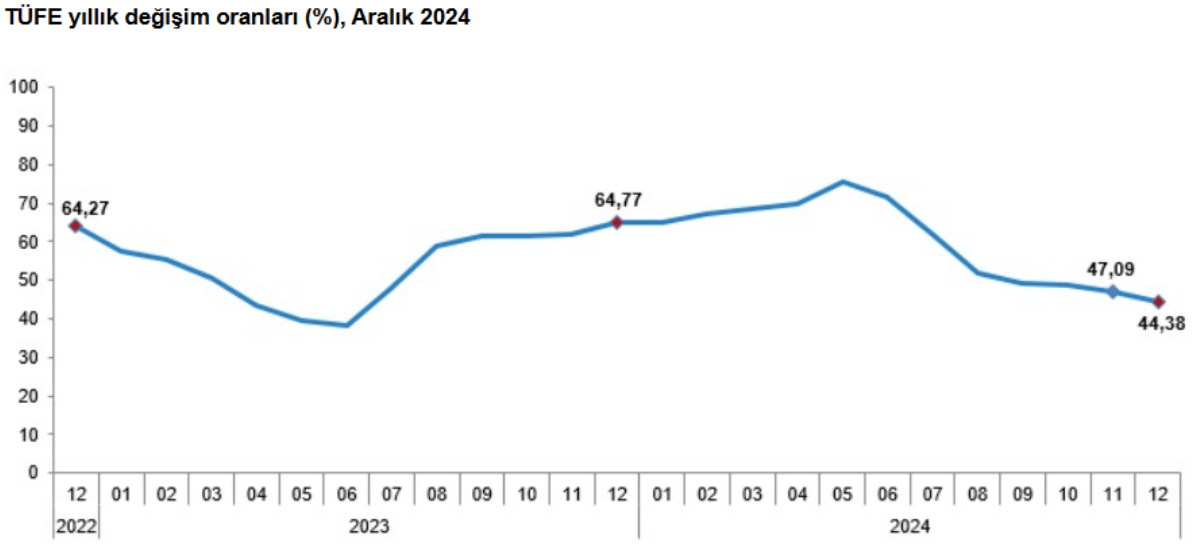
Ekonomik Güven Endeksi, Aralık 2024



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

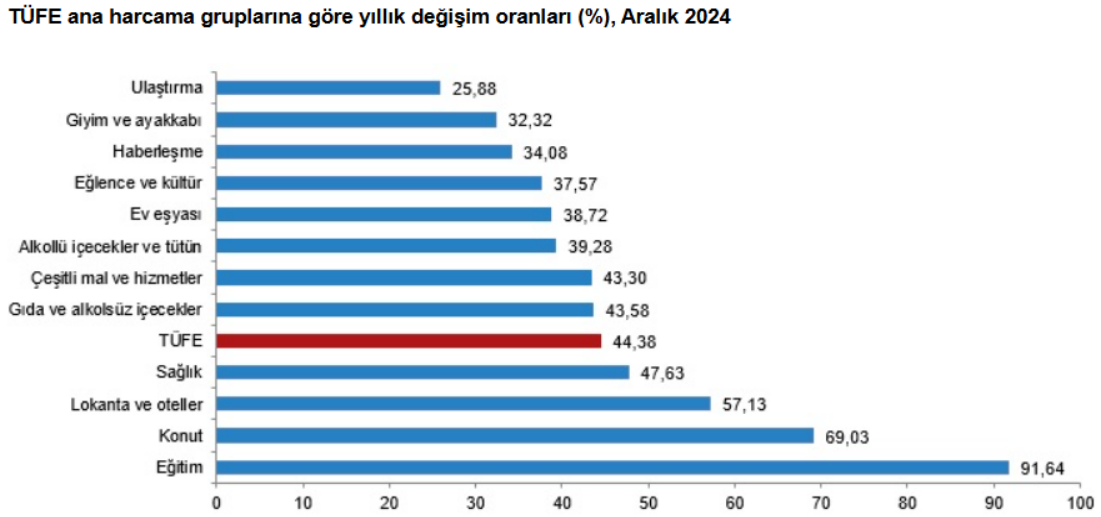
TÜİK tarafından açıklanan 2024 yılı Aralık ayı TÜFE artış oranı, bir önceki aya göre %1,03 bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜFE Yıllık Değişim Oranları (%), Aralık 2024



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

TÜFE Ana Harcama Gruplarına Göre Yıllık Değişim Oranları, Aralık 2024



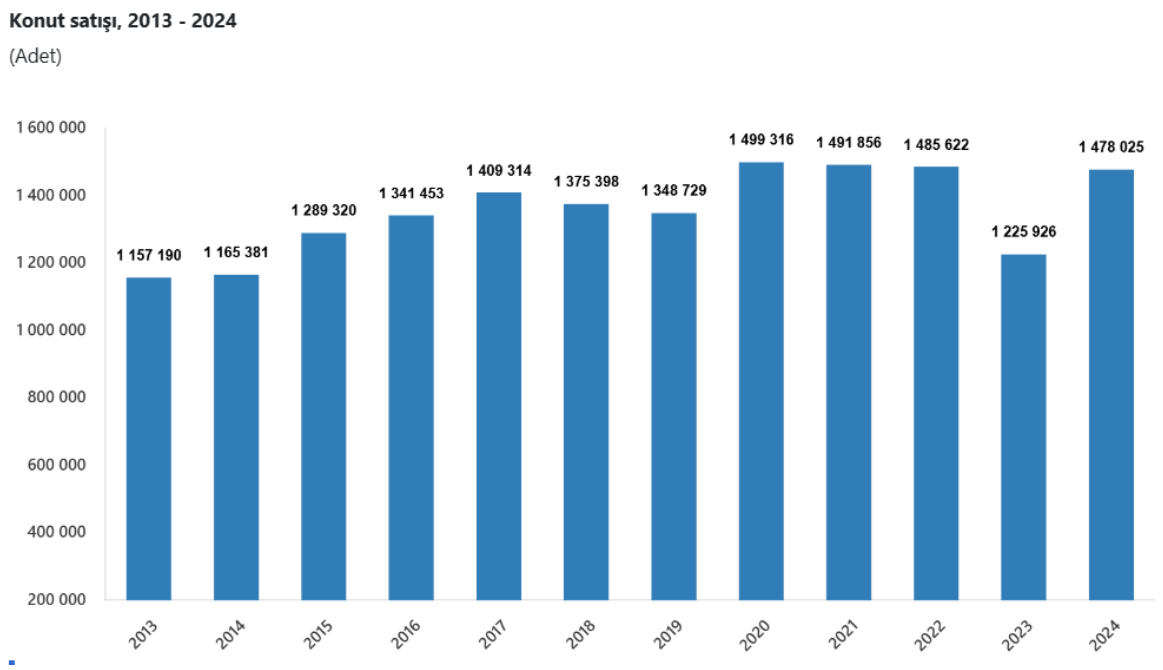
Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

Aralık ayında cari işlemler hesabı 4,7 milyar ABD doları açık kaydetmiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı ise 2,5 milyar ABD doları fazla vermiştir. Doğrudan yatırımlardan kaynaklanan net girişler 1,1 milyar ABD doları olurken, portföy yatırımlarında 1,5 milyar ABD doları tutarında net çıkış kaydedilmiştir.

TÜİK'in Aralık 2024 Hanehalkı İşgücü Araştırması'na göre, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki aya göre 39 bin kişi azalarak 3 milyon 26 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0,1 yüzde puanlık azalış ile %8,5 olmuştur. 15-24 yaş arası genç nüfusun işsizlik oranı 0,5 yüzde puan artarak %16,3 olmuştur.

TÜİK'in Aralık 2024 konut satış istatistik verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 artarak 1 milyon 478 bin 25 adet olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239.213 ile İstanbul, 134.046 ile Ankara, 80.398 ile İzmir olurken en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 99 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut Satışı, Aralık 2024



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre %12,0 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %81,7 reel olarak ise %8,9 oranında artmıştır.

Türkiye genelinde, 2024 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %11,7 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %82,8, reel olarak ise %9,6 oranında artmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %13,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %75,1, reel olarak ise %5,0 oranında artmıştır.

TSKB GYO’nun 2024 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerleme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.tskbgyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2023 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 7.600.646 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır
Sermaye Piyasası Kanunu'nun III.48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesi uyarınca Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin ekspertiz değeri ile karşılaştırılması sonucunda, Pendorya Alışveriş Merkezi 2024 yılı kira geliri toplamı, ekspertiz raporunda takdir edilen kira gelirinin altında gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 31 Ocak 2024 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Divan Adana Oteli için değerleme hizmetlerinin Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerleme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) ile kurumsal web sitemizde (www.tskbgyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuş ve kopyaları SPK’ya iletilmiştir.

2023 yılı “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu” hazırlanmış ve web sitemiz ile birlikte 2023 yılı Faaliyet Raporunda SPK mevzuatına uygun olarak ayrı bir bölüm olarak yatırımcıların bilgisine sunulmuş olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.
Şirketimizin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Mart 2024 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı’na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu’nun 2023 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal

internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır. Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Şirket'in Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda toplam 650.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 650.000.000 adet hisseden 576.785.093 adet hisse temsil edilmiştir ve toplantı nisabı %88.61 olarak gerçekleşmiştir.

29 Mart 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş ve karara bağlanarak kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 29 Mart 2024 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Özlem Bağdatlı'nın ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Seyit Hüseyin Gürel'in seçilmelerine, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Hüseyin Seyit Gürel ,Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İlkay Güneş ile Şirket Genel Müdür Yardımcısı Sayın Cengaver Yıldızgöz'ün seçilmelerine ve Sayın Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Cemal Hakan Akkuş ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ali Hepşen'in ve Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine (iv) Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Seyit Hüseyin Gürel'nin seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

28 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporları 2 Temmuz 2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanarak ilgili tebliğ gereği imzalı değerleme raporları Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) gönderilmiştir. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 4.2 milyar TL'ye ulaşmıştır.

2024 yıl sonu Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 2024 yılı 1. Çeyrek, 2. Çeyrek ve 3. Çeyrek Dönemsel Faaliyet Raporlarımız, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve SPK tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak hazırlanmış ve yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

31 Aralık 2023, 31 Mart 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablo ve dipnotlar, SPK'nın ilgili düzenlemeleri ile izin verildiği üzere UFRS kapsamında ve SPK'nın sunum esaslarına uygun olarak hazırlanmış ve kamuya açıklanmıştır.

31 Aralık 2023, 31 Mart 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Eylül 2024 tarihli finansal sonuçlarımız ve ilgili dönemlere ait faaliyetlerimiz doğrultusunda Türkçe ve İngilizce olarak TSKB GYO Yatırımcı Sunumları hazırlanmış ve web sitemiz vasıtasıyla yatırımcılarla paylaşılmıştır.

2024 yılı içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile gerek telefonda gerekse de şirket merkezinde birebir görüşmeler yapılmıştır. Dönem içerisinde pay sahipleri ve analistlerden gelen yaklaşık 102 adet sözlü ve yazılı bilgi talebi başvuruları yanıtlanmıştır.

Özel Durum Açıklamalarımız; Sermaye Piyasası Mevzuatına, BİST düzenlemeleri ile SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak yapılmıştır. 2024 yılı içerisinde (31 Aralık 2024 tarihine kadar) toplam 24 adet Özel Durum Açıklaması, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuyla eş zamanlı olarak paylaşılmıştır.
Şirket Yönetim Kurulu ve çalışanlarında var olan değişiklikler nedeniyle "İçsel Bilgilere Erişimi Olanlara ve Filli Dolaşımda Olmayan Paylar"a ilişkin çalışmalar revize edilerek MKS sistemine yüklenmiştir. Aynı zamanda T. İş Bankası ve TSKB tarafından bildirilen kişiler Şirketimize ait İçsel Bilgilere Erişimi Olanlar Listesi'ne eklenmiş ve ilgili kişilerden sorumluluklarını kabul ettiklerine dair imzalı taahhütnameler temin edilmiştir.

"Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi" toplantıları gerçekleştirilmiş olup, ilgili toplantılarda alınan kararlara ait Bilgilendirme Dokümanları Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

KAP sisteminin "Şirket Genel Bilgi Formu" bölümünde gerekli değişiklikler yapılmış ve KAP web sitesinde (www.kap.org.tr) yayına alınmıştır.

İlgili Mevzuat gereği gayrimenul yatırım ortaklıklarının Şirket web sitelerinin ilgili alanında olması gereken ve SPK web sitesinden link verilmiş olan "Sürekli Bilgilendirme Formu" bölümünde, 31 Aralık 2023, 31 Mart 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Eylül 2024 finansal sonuçlarına istinaden gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin 2025 yılı sigorta yenileme işlemleri yapılmış olup, ilgili Tebliğ gereği sigorta sözleşmelerinin kopyaları SPK'ya teslim edilmiştir.

TSKB GYO'nun mali performansından satırbaşları

2024 yılı sonu itibarıyla,

- TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 5,1 milyar TL; toplam aktifleri ise 5,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 161,4 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 4,7 milyar TL, piyasa değeri ise 4,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %60'ı ofis binaları, %24'ü alışveriş merkezi ve %16'sı otel şeklindedir.
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 161,4 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2024 yılı esas faaliyet kârı 235 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

TSKB GYO, üst yönetimi ve çalışanlarınca benimsenmiş kurum kültürüne ve güçlü bir kurumsal yapıya sahiptir. Bu özellik tüm faaliyetlerde, şeffaflık, hesap verebilirliği öncelikli prensipler olarak algılayan güçlü bir kurumsal yönetim yaklaşımını da beraberinde getirmektedir.

Halka açık bir şirket olan TSKB GYO; değer artıran fırsatları yakından izlemeyi, kira gelirlerinde sürekli verimliği ve sağlam mali yapısını korumayı ticari başarısının temelleri olarak kabul etmektedir.

TSKB GYO, 2024 faaliyet yılı içerisinde alınan tüm Genel Kurul kararlarını yerine getirmiştir**.**

TSKB GYO'nun Yatırım Portföyü

Portföy Sınırlamaları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirketimize ait yasal portföy sınırlamalarını uyumun kontrolü aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	86.835.385	96.428.829
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	4.982.395.000	4.698.297.590
C	İştirakler(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	37.254.832	23.644.865
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		184.055.457	49.125.203
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	III-48.1, Md. 3 / (k)	**5.290.540.674**	**4.867.496.487**
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	160.240.232	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	334.823.970	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	4.727.723.330	4.836.778.411
	Diğer kaynaklar		67.753.142	30.718.076
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1, Md. 3 / (k)	**5.290.540.674**	**4.867.496.487**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	86.835.385	96.428.829
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak (*)	III-48.1, Md. 28	37.254.832	23.644.865
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4.042.775	5.836.909
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	62.000.000	72.189.386

(*) Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 20.711.488 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

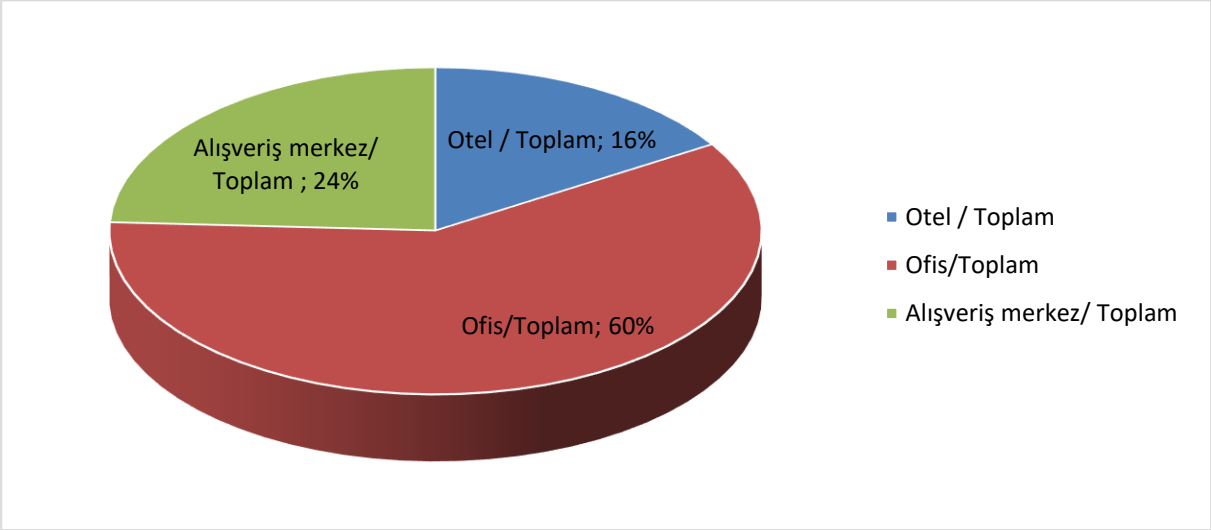
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	94%	97%	Asgari 51%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami 50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	1%	0%	Azami 10%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	10%	0%	Azami 500%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami 10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	1%	1%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2024	31.12.2023
Pay Sayısı	650.000.000	650.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	5.106.485.216	3.350.062.035
Pay Başına Net Aktif Değeri	7,85	5,15

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %60'ının ofis binaları, %24'ünün alışveriş merkezi ve %16'sının otelden oluştuğu görülmektedir.



TSKB GYO'nun gayrimenkul portföyü;

- ✓ İstanbul-Kabataş, Fındıklı'daki yaklaşık 18.000 m^2 kapalı alana sahip iki ofis binası,
- ✓ İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ofis binası,
- ✓ yaklaşık 80.648 m^2 kapalı alan ve 30.573 m^2 kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi,
- ✓ Adana şehir merkezinde yer alan 180 odalı ve 5 yıldızlı Divan Adana Oteli'nden oluşmaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi

İstanbul'un hızlı gelişen, demografik ve büyüme dinamikleri bakımından yüksek potansiyele sahip bir bölgesinde konumlanan Pendorya AVM'nin inşaatı 13 ay gibi kısa bir sürede tamamlanmış ve AVM 17 Aralık 2009 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımıdır. Toplam 80.648 m² brüt kapalı alana ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahiptir.

1.000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1.000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanısıra Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Paribu Cineverse (eski adıyla Cinemaximum) sineması ve 1.000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Pendorya AVM, yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1.5 km, merkeze 3.5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer almaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri
Konum: İstanbul-Pendik
Arsa Alanı: 23.183.42 m²
Toplam Kapalı Alan: 80.648 m²
Kiralanabilir Alan: 30.573 m²
Portföye Giriş Tarihi: 2007
Ekspertiz Değeri: 1.212.000.000 TL
Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2024

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, 11425 ada içerisindeki 8 no'lu parselde kayıtlı, 23,183.42 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H_{max} : 45,50m"	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Bina İnşaat Alanı	80.648 m²
	Kiralanabilir Alan	30.573 m²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı	1.212.000.000-TL

Fındıklı Ofis Binaları

İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17.827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca

mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

İstanbul'un birçok yerinden kara ve deniz yolu ile rahatça ulaşım sağlanabilen Fındıklı ofis binalarında TSKB ile iştirak şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Ofis Binaları kira getirileri, merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünün önemli bir parçasıdır. Ofis kompleksindeki doluluk %100'dür.

Fındıklı Binalarının merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Galataport'a olan yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve sahip olduğu boğaz manzarası taşınmazın cazibesini artırmakta ve değerini olumlu yönde etkilemektedir

Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi kısmi olarak faaliyete başlamış olup projeye yönelik inşaat çalışmaları halihazırda devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri
Konum: İstanbul-Fındıklı
Toplam Arsa Alanı: 4.125 m²
Toplam İnşaat Alanı: 17.827 m²
Portföye Giriş Tarihi: 2007
Ekspertiz Değeri: 2.601.220.000 TL
Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2024
Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H:21,50m irtifalı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan ''Ofis Binası''dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	1.260.720.000-TL	4.675.000-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmazı Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no'lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "4 Bloklu Kargir İşyeri"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.,
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H: 4 Kat irtifalı, avan proje ile uygulama yapılacak sahada kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10.724 m²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan ''Ofis Binası''dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	1.340.500.000-TL	4.825.000-TL

Tahir Han

TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul'un eşsiz deniz manzarasına hakim yapılardan biri olan Tahir Han, merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır.

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han, 607 m² arsa, 3.198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Halihazırda handaki kiracıların tahliyesi tamamlanmış olup binada kiracı bulunmamaktadır. Tahir Han'ın yakın çevresinde bulunan Galataport İstanbul faaliyete geçmiştir. Bölgenin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle Tahir Han'ın ekspertiz değerinin önümüzdeki dönemde de olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir.

Tahir Han Portföy Bilgileri
Konum: İstanbul-Karaköy
Toplam Arsa Alanı: 607 m^2
Brüt Alan: 3.198 m²
Portföye Giriş Tarihi: 2006
Ekspertiz Değeri: 383.480.000 TL (TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 Hissesinin Pazar Değeri)
Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2024

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Tahir Han, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606.62 m² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş…….....53/72 Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş…….....……....1/144 Ömer Faruk ÇELİK …….....……....37/144
Mevcut Kullanım	Taşınmaz halihazırda boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, istikamet kesintili, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaî özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş Yeri" olarak kullanılmasıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	**TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hissesinin Pazar Değeri**
Pazar Yaklaşımı	520.955.000- TL	383.480.000-TL

Divan Adana Oteli

1 Eylül 2015 tarihinde faaliyete geçen Divan Adana Oteli, TSKB GYO ile Adana'nın en büyük ve en önemli şirketlerinden olan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. sahipliğinde faaliyet göstermektedir.

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 2.3 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından yedinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan Divan Adana Oteli, şehir merkezinde, belediye binasına yakın konumdadır.

Otel; enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımlar nedeniyle ek iş ve büyüme potansiyeline sahip olan bölgenin birçok ihtiyacına cevap vermeye ve sunduğu olanaklarla Adana halkının sosyal hayatında da önemli bir yer almayı hedeflemektedir.

Misafirlerine çok uygun fiyatlara çok yüksek kalitede bir ürün ve servis sunan ve kendi kategorisinde rakipsiz olan Divan Adana Oteli, 1 adet engelli odası, 2 adet grand suit, 12 adet suit oda ve 165 adet standart oda olmak üzere 180 odanın yanında bünyesinde çok amaçlı balo salonu, yedi adet toplantı salonu, roof bar, lobby bar, fitness center, kapalı yüzme havuzu, spa, türk hamamı, masaj odaları, TV odası, Divan Pub, kuaför, kapalı ve açık otopark içermektedir.

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri
Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)
Oda Sayısı: 180
Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi
Bar: 340 m² / 120 kişi
Toplantı Odası: 7 adet
Restoran: 442 m² / 250 kişi
Otopark: 1.452 m² / 70 Araç + 10 Araç (Açık Otopark)

Portföye Giriş Tarihi: 2007
Ekspertiz Değeri (1/2 Hisse): 808.320.000 TL
Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2024

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3.608 m²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel ve İşyeri" olarak kullanılmasıdır.

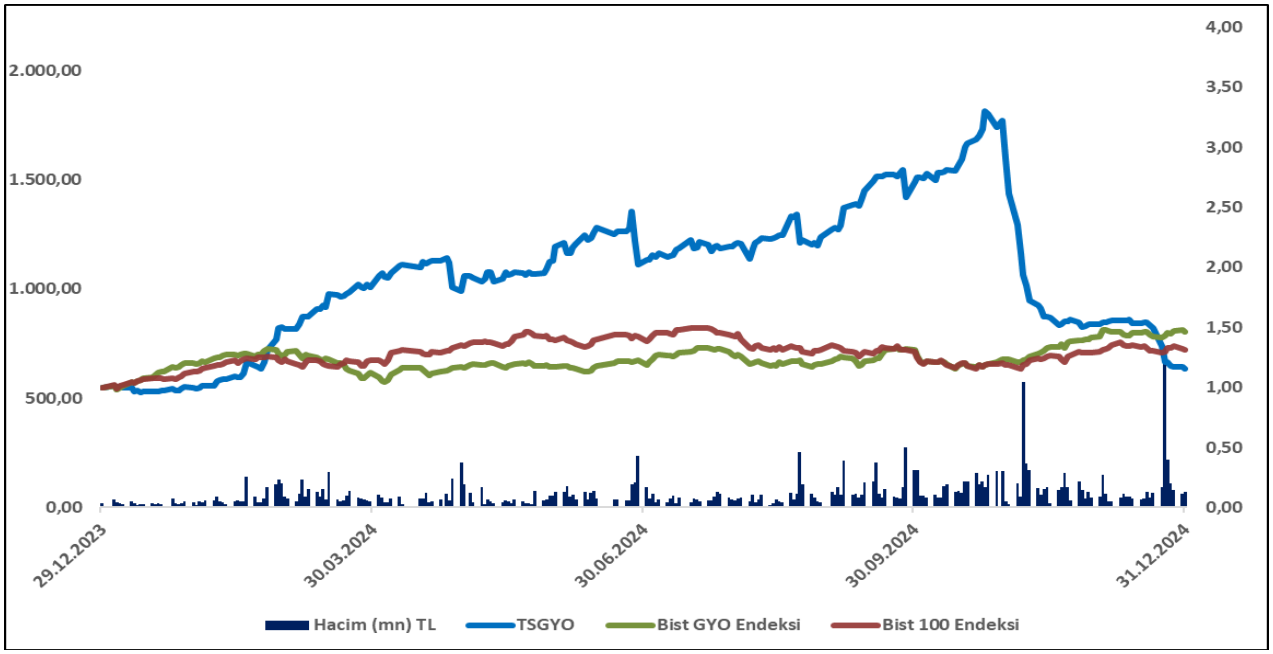
Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

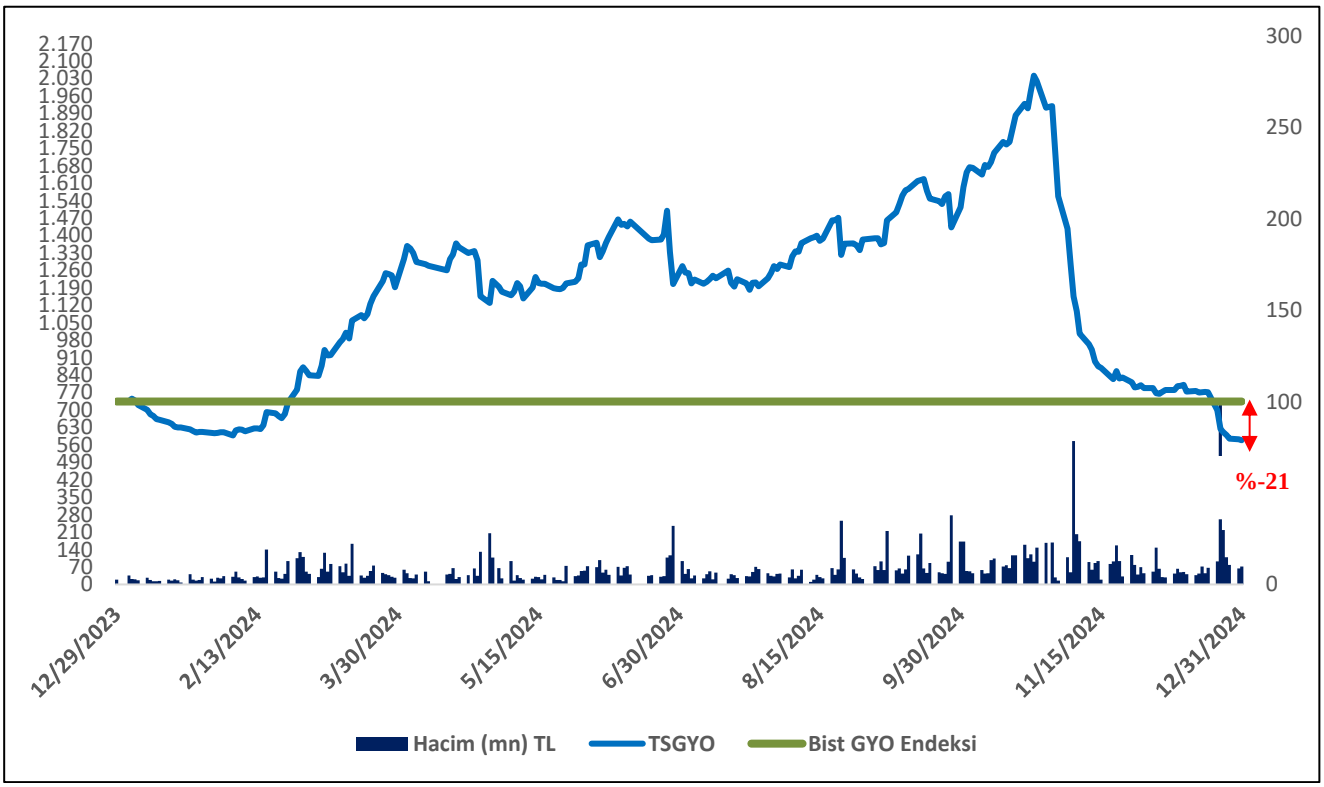
	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	**TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hissesinin Pazar Değeri**
Gelir Yaklaşımı	1.616.640.000 TL	808.320.000 TL

Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

			Performans
	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2023-31.12.2024**
BİST 100 (XU100)	7.470	9.831	%32
BİST GYO (XGMYO)	2.449	3.558	%46
TSGYO	**6,01**	**6,95**	**%15**


2.000,00
1.500,00
1.000,00
500,00
0,00
4,00
3,50
3,00
2,50
2,00
1,50
1,00
0,50
0,00
29.12.2023
30.03.2024
30.06.2024
30.09.2024
31.12.2024
Hacim (mn) TL
TSGYO
Bist GYO Endeksi
Bist 100 Endeksi


2.170
2.100
2.030
1.960
1.890
1.820
1.750
1.680
1.610
1.540
1.470
1.400
1.330
1.260
1.190
1.120
1.050
980
910
840
770
700
630
560
490
420
350
280
210
140
70
0
300
250
200
150
100
0
%-21
12/29/2023
2/13/2024
3/30/2024
5/15/2024
6/30/2024
8/15/2024
9/30/2024
11/15/2024
12/31/2024
Hacim (mn) TL
TSGYO
Bist GYO Endeksi

TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2023	31.12.2024	Performans 31.12.2023-31.12.2024
Piyasa Değeri (mn TL)	3.907	4.518	%16
Piyasa Değeri (mn USD)	133	128	-%4

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.12.2024 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu	(TL)
Otel	**808.320.000**
Divan Adana Oteli*	808.320.000
Ofis Binaları	**2.962.075.000**
Fındıklı Binaları*	2.578.595.000
Tahirhan Binası*	383.480.000
Alışveriş Merkezi	**1.212.000.000**
Pendorya AVM*	1.212.000.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	**4.982.395.000**
İştirakler*	37.254.832
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı*	86.835.384
Toplam Portföy Değeri	**5.106.485.216**
Hazır Değerler*	-
Alacaklar*	6.475.098
Diğer Aktifler*	154.955.360
Borçlar*	560.303.113
Net Aktif Değer	**4.707.612.562**
Piyasa Değeri **	4.517.500.000
Net Aktif Değerine göre Prim	**-4%**

*31.12.2024 itibarıyla
** 17.02.2025 itibarıyla

Yönetim Kurulu

Özlem Bağdatlı

Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. 1998 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'ndaki kariyerine Uzman Avukat olarak başlayan Sn. Bağdatlı, 2003-2021 yılları arasında Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. 1 Mayıs 2022 tarihinde Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Sn. Bağdatlı, hali hazırda Hukuk İşleri, İnsan Kaynakları, Kurumsal İletişim, Emekli ve Munzam Vakıfları Müdürlüklerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir. 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Bağdatlı Eylül 2023 itibarıyla Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Seyit Hüseyin Gürel

1983 İstanbul doğumlu olan Seyit Hüseyin Gürel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümünden 2007 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mali Analiz Müdürlüğünde uzman yardımcısı olarak başlayan Gürel, 2007-2015 yılları arasında TSKB Mali Analiz Müdürlüğünde kariyerini sürdürmüş, 2015 yılında Kurumsal Pazarlama Müdürlüğüne geçmiştir. 2017-2019 yılları arasında TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak çalışan Gürel, 2019 yılında Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü, 2020 yılında ise Danışmalık Hizmetleri ve Pazarlama Müdürü olarak görev almıştır. 1 Eylül 2023 itibarıyla Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Seyit Hüseyin Gürel, Danışmanlık Hizmetleri, Satış, Finansal ve Teknik Danışmanlık, Kredi Tahsis, Kredi Yapılandırma ve Çözümleme ve Mühendislik müdürlüklerinden sorumlu olarak görevini sürdürmektedir. Gürel Eylül 2023 itibarıyla TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.

Dilek Pekcan Mişe

Dilek Pekcan Mişe, 2006 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. Aynı yıl içerisinde Deloitte'de denetçi olarak kariyerine başlamıştır. Bankalar, aracı kurumlar, kiralama, faktoring ve yatırım şirketleri, gibi finansal hizmetler sektöründe faaliyet gösteren birçok kuruluşun denetim çalışmalarında yer almıştır. 2009 yılında Finansal Raporlama sorumlusu olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Dilek Pekcan Mişe, 1 Temmuz 2021 tarihinde TSKB Emekli ve Munzam Vakıfları müdürü olarak atanmıştır. 1 Ağustos 2023 tarihi itibari ile Mali Kontrol Müdürlüğü görevine getirilen Sn. Dilek Pekcan Mişe, Eylül 2023 tarihi itibari ile TSKB GYO Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

İlkay Güneş

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 2003 yılında mezun olan İlkay Güneş, 2007 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde Avrupa çalışmaları alanında ve 2009 yılında İngiltere'de Bristol Üniversitesi'nde hukuk alanında yüksek lisans yapmıştır. 2004 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü'nde Uzman Yardımcısı olarak işe başlayan Güneş, 2014 yılında İştirakler Bölümü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. İlkay Güneş, Eylül 2022'den bu yana İştirakler Bölümü Birim Müdürü görevini sürdürmekte olup TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., İş Enerji Yatırımları A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., İş Yenilenebilir Enerji Proje Yönetimi Danışmanlık A.Ş., Enaş Enerji Yatırımları A.Ş., Soli GES Enerji San. ve Tic. A.Ş., Batı Karadeniz Elektrik Dağ. ve Tic. A.Ş., Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş., Casaba Yönetim İşletim A.Ş., Ödesis Finansal Teknoloji Girişimleri A.Ş., Greeneco Enerji Elektrik Üretim A.Ş., Knot Enerji Elektrik Üretim A.Ş., Metafor Yenilenebilir Enerji ve Elektrik Üretim A.Ş. ve Mimas Romania Srl Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Cemal Hakan Akkuş

Cemal Hakan Akkuş, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği bölümünden 1987 yılında mezun olmuştur. Akkuş, 1989 – 1997 Yılları arasında birçok inşaat projesinde, proje mühendisliği, planlama mühendisliği ve kontrol mühendisliği görevlerinde yer almıştır. 1997 – 2014 tarihleri arasında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mühendislik Müdürlüğünde Danışman Mühendis olarak görev yapmış, birçok önemli halka arz, özelleştirme ve yatırım kredi projesi çalışmalarında yer almıştır. Akkuş, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasında 2003 – 2014 tarihleri arasında SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanı ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 15 Eylül 2023 itibarıyla Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır. Halen Bilirkişilik Daire Başkanlığı İstanbul Bilirkişilik Bölge Kurulu bünyesinde bağımsız bilirkişi olarak çalışmaktadır. Akkuş, 2022 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Ali Hepşen

İzmir Bornova Anadolu Lisesinden mezun olan Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İngilizce İşletme Bölümünü 2002 yılında tamamlamıştır. Mezuniyetini takiben İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Finans Yüksek Lisans Programına başlamış ve 2004 yılında mezun olarak finans uzmanı unvanını almıştır. 2010 yılında aynı enstitüde doktora çalışmasını tamamlamış olup, doktor unvanını almıştır. 2012 yılında ise doçentlik, 2018 yılında ise profesörlük unvanına hak kazanmıştır. 2002 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Finans Anabilim Dalında göreve başlamış olan Ali Hepşen, uzmanlık alanı olan gayrimenkul finansmanı konusunda üç kitap ve çok sayıda makale yayımlamıştır. Hepşen, 2024 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ait Beyan Metni

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

Şirketinizin 29 Mart 2024 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

j) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

k) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Seyit Hüseyin Gürel	Üye
İlkay Güneş	Üye
Mert Yeşilyurt	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Ali Hepşen	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Seyit Hüseyin Gürel	Üye

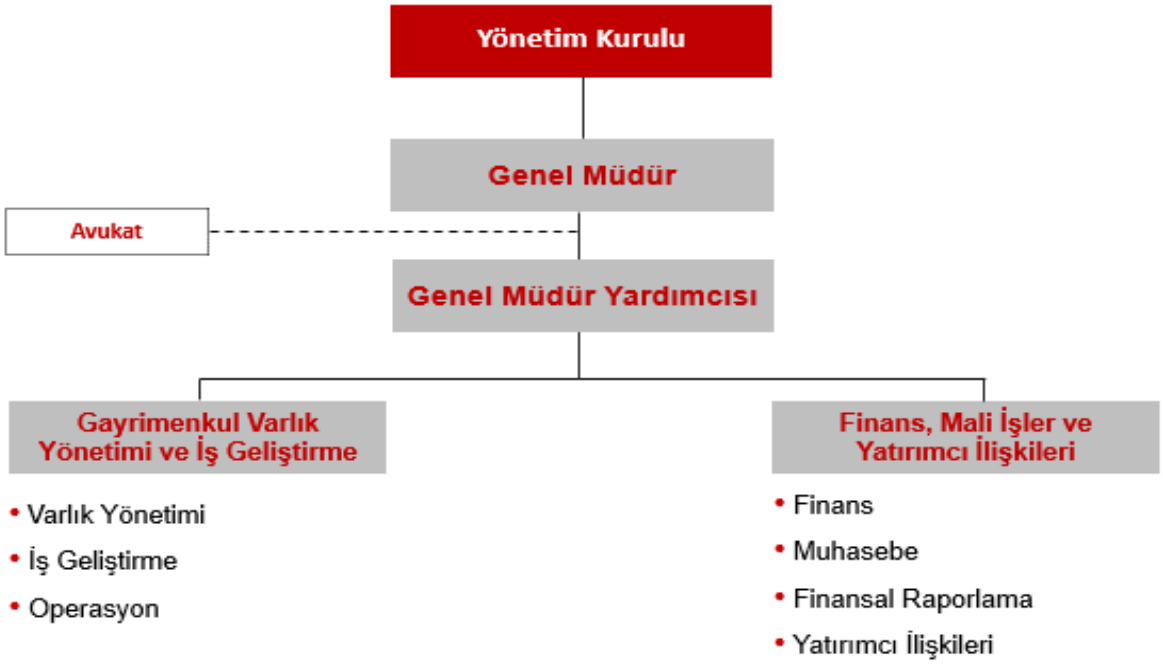
Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.
2024 yılı içerisinde 53 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları yıl içerisinde gerçekleştirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 2024 yılı içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi

Adı Soyadı	Unvanı
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür

Organizasyon Şeması



TSKB GYO'da İnsan Kaynakları

Nitelikli insan kaynağından güç alan TSKB GYO, insan kaynaklarına yaklaşımının ana ilkelerini

- ✓ yetki ve sorumluluk paylaşımı,
- ✓ eğitim ve araştırmaların desteklenmesi suretiyle çalışanların kişisel ve profesyonel
- ✓ gelişiminin sağlanması,
- ✓ özlük haklarına özen gösterilmesi,
- ✓ çalışanları için motive edici bir çalışma ortamı yaratma olarak belirlemiştir.

TSKB GYO'yu sektöründe farklılaştıran en önemli unsurlardan biri alanında uzman ve deneyimli ekibe sahip olmasıdır. İlgili mesleki birikime ve donanıma sahip olan bu ekip; yatırım olanaklarının araştırılması ve geliştirilmesi için sektörün ve piyasanın izlenmesi, fizibilite ve değerlendirme raporlarının hazırlanması, yürütülmekte olan yatırımların proje yönetiminin sevk ve idaresi gibi görevler üstlenmektedir.

İşe Alım
TSKB GYO; işe alımlarda adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem vermektedir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim
TSKB GYO'nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarını sağlamaktır.

Performans Gelişimi
TSKB GYO'nun İnsan Kaynakları Uygulamaları'nın temeli çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak üzerine kuruludur. Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi
TSKB GYO, doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performansa dayalı bir ücret politikası uygulamaktadır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar Şirket içi Yönetmelikler ve Politikalara göre belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

Yardım ve Bağışlar

2024 yılı içerisinde bağış yapılmamıştır.

TSKB GYO Ücretlendirme Politikası

Bu politika, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapısına uyumlu ve etkin risk yönetimine katkı sağlayan Şirketin ücretlendirme ilke, kural, koşul ve uygulamalarını anlatan bir politika olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Amaç

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetişim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri
Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.
Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar.
Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme

Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

- ✓ Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kar ya da gelir gibi kısa dönemli performansıyla ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.
- ✓ Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.
- ✓ Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.
- ✓ Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.
- ✓ Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamaktaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütülüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.
- ✓ Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

Risk Yönetimi

Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. İş Bankası tarafından Banka'nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş ve Politikada öngörülen risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemelerin Şirketimiz bünyesinde hayata geçirilmesi sağlanmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun "Bankaların İç Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliği"nin 9. maddesi uyarınca, bankaların iç kontrol sistemleri, konsolidasyona tabi ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ana pay sahibimiz TSKB'nin konsolidasyona tabi bir iştiraki olarak Şirketimizin de iç kontrol ve faaliyet yapısına yönelik değerlendirme ve raporlama sistemi bulunmaktadır.

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %97'sini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşabileceği durumu ifade eden kredi riski, daha çok şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli bir kiracı portföyünün hedeflenmesi suretiyle ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar, yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere Bağımsız Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Bağlı Şirket Raporu

Şirketimizin ilişkili taraflar işlemleri hakkında bilgi denetim raporunun dipnotlarında yer almakta olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi gereği hazırlanan 2024 yılına ait Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

Şirket, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerde 01.01.2024 - 31.12.2024 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2024 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2024 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemden dolayı Şirket'in herhangi bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Şirketler

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

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Özet Yönetim Kurulu Raporu

Sayın Ortaklarımız;

TSKB GYO'nun 2024 faaliyet yılına ait bilanço ve kâr/zarar hesabını inceleme ve onaylarınıza sunmadan önce, Şirketimizin 2024 yılı performansına ilişkin değerlendirmelerimizi paylaşmak istiyoruz.

TSKB GYO, 2024 yılı hedefleri doğrultusunda portföyünde bulunan varlıkların verimliliğinin artırılması amacıyla faaliyetlerini sürdürmüştür.

2024 yıl sonu itibarıyla;

- TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 5,1 milyar TL; toplam aktifleri ise 5,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 161,4 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 4,7 milyar TL, piyasa değeri ise 4,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %60'ı ofis binaları, %24'ü alışveriş merkezi ve %16'sı otel şeklindedir.

- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 161,4 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2024 yılı esas faaliyet kârı 235 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim faaliyetlerine devam etmektedir...

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup, faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 3 Ocak 2014 tarihinde 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan ilkere uyum sağlanmış olup, zorunlu olmayan düzenlemelere 2024 yılında uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Divan Adana Oteli'nin doluluk oranları 2020 ve 2021 yıllarında Pandemi nedeniyle hedeflerin altında kalmış olsa da normalleşmenin ardından 2022 ve 2023 yıllarında ortalama %66 doluluğa ulaşılmış ve bu oran 2024 yılında ortalama %73'e yükselmiştir.

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortak yatırımı olan Adana Divan Oteli'nin yönetimi için kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. otelin yönetimini Divan Grubu ekibi ile yürütmektedir. Divan Adana Oteli'nin Yönetim Kurulu üyeliği'ni üstlenen TSKB GYO üst yönetimi tarafından toplantılara katılım sağlanmakta ve otel faaliyetlerinin iyileştirilmesi açısından her karar titizlikle değerlendirmeye alınmaktadır.

Divan Adana Oteli'nin performansı yıl içerisinde kültürel ve coğrafi koşulların etkisiyle değişiklik göstermektedir. Adana'da Nisan ayında yapılan festivaller otelin ziyaretçi sayısını artırırken, yaz aylarında bölgenin ikliminin çok sıcak ve kurak olması şehre gelen ziyaretçi sayısını ve otel doluluk oranını etkilemektedir. Otelin doluluk oranı 2019 yılında yaklaşık %65 iken 2020 yılında %20 seviyesine gerilemiştir. 2021 yılı doluluk oranı ise yaklaşık %55 olarak gerçekleşmiş olup pandemi etkilerinin ortadan kalkması sonrasında 2022 ve 2023 yılları %66 doluluk ile kapatılmıştır. Doluluk oranı 2024 yılında ise %73'e yükselmiştir.

Pendorya AVM'de mimari iyileştirme çalışmalarının ilk etabı tamamlanmış olup oluşturulan sinerjinin de etkisiyle gelecek dönemlerde kira gelirlerinde iyileşme olması beklenmektedir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine devam edilmiş olup 2023 yılında %78 olan doluluk oranı 2024 yılında %84 seviyesine yükselmiştir.

Pendorya AVM çevresinde komşu parselde imar koşullarında yapılan değişiklik ve gelişmeler ile birlikte bölgenin konut arzında artış görülmektedir. Yapılan plan değişiklikleriyle birlikte

Pendorya AVM çevresinde konut tipi yapılaşmanın önünün açılmasının ve AVM'ye yakın mesafede bulunan Garanti Operasyon Merkezi'nin faaliyete geçmesinin de etkisiyle bölgedeki insan yoğunluğunun artması beklenmektedir. Halihazırda AVM'nin komşu parselinde inşaat çalışmaları tamamlanmak üzere olan Kiptaş Arkatlı Evler projesinde taşınmalar 2024 yılı sonunda kısmen başlamış olup 2025 yılı içerisinde yaşamın tamamen başlayacağı bilinmektedir.

2024 yılında da bir önceki yılda olduğu gibi Pendorya AVM'nin yönetimi disiplinli ve sistematik biçimde takip edilmiştir. Pandemi nedeniyle 2021 yılı için beklentiler gerçekleşmemiş ve AVM'nin performansı 2024 yılında da henüz beklenen seviyeye ulaşamamıştır. 2024 yılında ilk etabı tamamlanan mimari iyileştirme çalışmalarının da etkisiyle 2025 yılı gelirlerinde artış olacağı beklenmektedir. Pendorya AVM'de işletme ve kiralama hizmetleri 2023 yılı itibarıyla Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nden alınmakta olup söz konusu iş birliği neticesinde oluşan sinerji ile gelecek dönemlerde boş mağazaların kiralanması ve mağaza cirolarındaki artışın da etkisiyle kira gelirlerinde iyileşme olması beklenmektedir.

Tahir Han Binası ile ilgili "Ortaklığın Giderilmesi Davası"nda "Ortaklığın Satış Yolu ile Giderilmesi" kararı kesinleşmiştir.

Şirket portföyünde bulunan ve Şirketimizin 53/72 hisse sahibi olduğu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 77 Ada, 57 Parsel üzerinde yer alan Tahir Han isimli taşınmaza ilişkin olarak 21.12.2005 tarihinde açılan "Ortaklığın Giderilmesi Davası"nda mahkemece "Ortaklığın Satış Yolu ile Giderilmesi" kararı verilmiş olup karar kesinleşmiştir. Tahir Han, 22.05.2024 tarihinde İstanbul Sulh Mahkemesi satış memurluğu tarafından tamamı 440.000.000 TL bedel ile Şirketimize ihale edilmiştir. Taşınmazın, Şirketimize ihale edilmiş olduğu, satış memurluğu tarafından 23.05.2024 tarihinde tebliğ edilmiştir. Satış sürecine karşı, ihalenin feshi davası açılmış olup mahkeme, Ömer Faruk Çelik'in ihalenin feshi talebini reddetmiştir. Karara karşı istinaf yolu açıktır.

Tahir Han Binası'nın bulunduğu çevrede Galataport İstanbul'un faaliyete geçmesi ile birlikte taşınmazın değeri ve bölgenin yatırım potansiyeli artmaya devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları tam kapasite hizmet vermektedir.

Şirket'in ana ortağı TSKB ve grup şirketlerinin kiracı olduğu ofis binalarında 2024 yıl sonu doluluk oranı yüzde yüz olarak gerçekleşmiştir.

Fındıklı Ofis Binaları'nın bulunduğu 1486 Ada 76 Parselde bulunan Ek Hizmet Binası 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H: 4 Kat irtifalı, avan proje ile uygulama yapılacak sahada kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 19 Ada 110 Parselde bulunan Genel Müdürlük Binası ise 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H:21,50m irtifalı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır.

Binaların konumlandığı bölgede Galataport İstanbul faaliyete başlamış olup gayrimenkullerin değerine etkisi yüksek olan bir diğer proje olan Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi'nin ise ilk etabı tamamlanmıştır. Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi projesine yönelik inşaat çalışmaları halihazırda devam etmektedir.

Fındıklı Binalarının merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Galataport'a olan yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve sahip olduğu boğaz manzarası taşınmazın cazibesini artırmakta ve değerini olumlu yönde etkilemektedir.

2025 yılına ilişkin beklentiler…

Şirket'in 2025 yılında öncelikli hedefi, gayrimenkuller bazında verimliliği artırırarak gelirlerini iyileştirici çalışmalar yapmak ve fırsatları iyi analiz ederek faaliyetlerden elde edilen geliri artırmaktır. Önümüzdeki süreçte konjonktürel gelişmeler ve piyasa koşulları iyi analiz edilerek, Şirket yararına objektif kararlar alınmasına özen gösterilecektir.

TSKB GYO'nun değerli pay sahiplerine, bilgi ve deneyiminden destek aldığımız ana ortağımız Türkiye Sınai Kalkınma Bankası mensuplarına ve tüm Şirket çalışanlarımıza Şirket faaliyetlerine katkılarından dolayı teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,

TSKB GYO A.Ş. YÖNETİM KURULU

KURUMSAL YÖNETİM

1. TSKB GYO Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ("TSKB GYO" veya "Şirket"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tabidir. ("İlkeler"). Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre, zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları Esas Sözleşme'ye aykırı sayılmaktadır.

Şirket "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı"nı 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de SPK tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ"), 2/35 sayılı SPK ilke kararı ve 10 Ocak 2019 tarih ve 2/51 sayılı kararı esas alarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan/olmayan düzenlemelere 2024 yılında da uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Şirketimiz uyulması zorunlu olarak belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, hali hazırda uygulanması zorunlu tutulan ilkeler dışında kalan ve azami ölçüde uyulmasını hedeflediğimiz diğer ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Düzenleme uyarınca uygulaması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinden, henüz uyum sağlanamayan başlıca ilkeler aşağıda belirtilmektedir.

- 1.4.2 numaralı ilke gereği Şirket esas sözleşmesi düzenlemeleri çevresinde A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
- 1.5.2 numaralı ilke gereği azlık hakları sermayenin yirmide bir oranından daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, azlık hakları Türk Ticaret Kanunu ve Tebliğ uyarınca genel çerçevede tanınmıştır.
- 3.2.2. numaralı ilke gereği önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınrken konsültasyon,anket gibi yöntemler kullanılmamıştır.
- 3.3.5 numaralı ilke gereği çalışanları etkileyecek kararlar kendilerine bildirilmiş olup, Şirket çalışanlarının bağlı bulunduğu bir sendika bulunmamaktadır.
- 4.3.9 numaralı ilke kapsamında Şirketin %25 oranında Kadın Yönetim Kurulu üye hedefi doğrultusunda Şirket politikası oluşturulmamıştır fakat Yönetim Kurulu üye seçiminde kadın üye sayısına özen gösterilmekte olup %50 oranında kadın üye bulunmaktadır.
- 4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev yapmaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, finansal tablo dipnotlarımızda yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler Şirket politikası gereği toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında; genel kurul bilgilendirme dokümanı detaylı olarak hazırlanmış ve Şirket internet sitesine Genel Kurul'dan üç hafta önce konularak pay sahipleri ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Yönetim kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret politikasının belirlenmesi ve kamuya duyurulması, ilişkili taraf işlemleri ile ilgili bilgilerin kamuya duyurulması, komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış ve ilkelerin uygulanmasına devam edilmiştir.

Şirketimiz gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm yatırımcılarına ve analistlere aynı zamanda iletmektedir. İletişimin sürekli ve şeffaflıkla yapılmasını teminen aracı kurum ve yatırım bankalarıyla talepleri doğrultusunda toplantılar düzenlenmekte, kurumsal/bireysel tüm yatırımcıların soruları mevzuat hükümleri çerçevesinde cevaplanmaktadır.

Şirketimizin, yıllar itibariyle Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. SPK'nın 10 Ocak 2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı uyarınca hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanmıştır.

Saygılarımızla,

Cengaver Yıldızgöz	Özlem Bağdatlı
Genel Müdür	Yönetim Kurulu Başkanı

2. Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'de Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyetleri Şirketin Hukuk Bölümü ile koordineli olarak gerçekleştirilmektedir. SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde yatırımcı ilişkileri bölümü şeffaflık, hesap verilebilirlik, eşitlik ve sorumluluk ilkelerine uygun olarak pay sahiplerine bilgi edinme haklarının eksiksiz yerine getirilmesini sağlamayı amaçlamaktadır. SPK Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahip Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, ilgili mevzuat gereğince aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

Halihazırda Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde görev yapmakta olan çalışanların iletişim bilgilerine aşağıda yer verilmektedir:

İsim	Unvan	Tel	E-mail
Melike Hamza	Finans, Mali İşleri, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	(212) 334 50 20	gyo@tskb.com.tr
Mert Yeşilyurt*	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	(212) 334 50 20	gyo@tskb.com.tr

* Şirket Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticiliği görevini yürüten Sn. mert Yeşilyurt, 932403 no'lu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ile 932416 no'lu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahiptir.

2024 yılı içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile gerek telefonda gerekse de şirket merkezinde birebir görüşmeler yapılmıştır. Dönem içerisinde pay sahipleri ve analistlerden gelen yaklaşık 102 adet sözlü ve yazılı bilgi talebi başvurularının tamamı yanıtlanmıştır.

Şirketimizde Aday Gösterme ve Ücretlendirme Komitelerinin görevlerini de yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi 2024 yılı içerisinde toplam 4 adet toplantı gerçekleştirmiş olup toplantıda görüşülen konular ve alınan kararlar Yönetim Kurulu'na bilgilendirme dokümanları ile bildirilmiştir.

Şirket tarafından 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihleri arasında SPK düzenlemeleri uyarınca 24 adet özel durum açıklaması yapılmış olup Şirket'in ilişkili olduğu kurumlar tarafından toplam 9 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Borsa İstanbul tarafından ek açıklama talebinde bulunulmamış olup, ilgili düzenlemeler çerçevesinde zamanında yapılmayan özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

2.2. Genel Kurul Toplantısı

Şirketin 29 Mart 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış olup, Genel Kurul Toplantısı esnasında pay sahiplerinden gelen sorulardan cevaplandırılması yapılmamış sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından mevzuat düzenlemelerindeki süreler içerisinde yanıtlanmış ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri alanı altında yayınlanmıştır.

Toplantıda pay sahipleri tarafından,

- Şirket Esas Sözleşmesi ve Genel Kurul İç Yönergesi uyarınca Toplantı Başkanlığı teşkil edilmiş ve Toplantı Başkanlığına Olağan Genel Kurul Tutanağı'nı imzalamak üzere yetki verilmesi,
- 2023 yılı Bilançosu ile Kar ve Zarar Hesabı müzakere edilmesi
- Yönetim Kurulu tarafından 2024 yılı için bağımsız denetim faaliyetini yürütmek üzere Bağımsız Denetim kuruluşu seçilmesi,
- Şirketin 2023 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemesi nedeniyle kar dağıtılmaması,
- Genel Kurul toplantı tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyeliğinden ayrılan üyelerin yerine yapılan yeni üye seçimlerinin onaya sunulması,
- Yönetim Kurulu Üyelerine aylık brüt 30.000-TL ücret verilmesi
- Yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,
- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi konularında önergeler kabul edilmiştir.
- 2023 yılı Olağan Genel Kurul'da ayrıca yıl içinde yapılan bağışlar bilgiye sunulmuştur.

Ayrıca 1.3.6 sayılı Kurumsal Yönetim ilkesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin gerçekleştirdiği herhangi bir işlem olmadığı hususu pay sahipleri ile paylaşılmıştır.

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi sebebi ile kararın Genel Kurul'a bırakıldığı bir işlem bulunmamaktadır.

2.3. Kar Dağıtımı

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirket'in karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak veya kaydi pay şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

"Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Kâr Payı Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlar uyarınca, Şirketimizin 2023 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabilir herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması hususu Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve ilgili önerge pay sahipleri tarafından kabul edilmiştir.

3. Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve bu sayı Yönetim Kurulu faaliyetlerinin etkin bir şekilde organize edilebilmesine olanak sağlamaktadır. Yönetim Kurulu ve Şirket üst yönetimine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuş olup, Yönetim Kurulu üyelerinin detaylı özgeçmişlerine Şirketin kurumsal internet sitesinde ve faaliyet raporunda ayrıca yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 29 Mart 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında 1 yıl süre ile göreve seçilmişlerdir. Görev süresi 1 yıl olduğu için üye seçimi 2025 yılında yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında yeniden gerçekleştirilecektir.

Şirketin Aday Gösterme Komitesi'nin görevini yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından hazırlanan 29 Mart 2024 tarihli raporla, bağımsız yönetim kurulu üyeliğine Sayın Cemal Hakan Akkuş ve Sayın Ali Hepşen aday gösterilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu adaylığının onaylanmasına müteakiben 29 Mart 2024 tarihinde Genel Kurul tarafından adaylar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçilmiştir. Genel Kurul'da bağımsız üye seçimi sebebiyle Sn. Cemal Hakan Akkuş ve Sn. Ali Hepşen'in bağımsızlık beyanları Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu bölümü altında yer verilmiştir.

2024 yılında Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret, menfaatler ve temsil giderlerinin toplam tutarı 11.786.521 TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Yönetim

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Şirket İçerisinde Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl/Devam Ediyor
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Dilek Pekcan Mişe	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
İlkay Güneş	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Cemal Hakan Akkuş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Ali Hepşen	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür	Süresiz / Devam Ediyor

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

1. Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre, Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi incelemeye alınmıştır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir. Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, uygulanıp uygulanmadığının "Uy ya da Açıkla" prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır. Bu çerçevede; Şirketimiz, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan "eşitlik", "şeffaflık", "hesap verebilirlik" ve "sorumluluk" kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK")'na ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.
Şirketimiz, uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni de uygulamaya özen göstermektedir. Şirket, henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibarıyla bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Gelecekte, uygulanamayabilecek ilkelere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarında, şirketimizin organı olan Kurumsal Yönetim Komitesi öncülüğünde gerekli araştırmaları yapacak, bunları Yönetim Kurulumuz ile paylaşacak, gerekli görülen düzenlemeleri yapmaya uygun yapıda ve düşüncededir. Ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir.Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde;

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirket'in karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak veya kaydi pay şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

"Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

2024 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2024 Yılı Kar Dağıtım Teklifi (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			**650.000.000,00**
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			**152.670,00**
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			**Yoktur**
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	**Dönem Kârı/Zararı**	224.838.659,00	70.584.984,88
4.	**Ödenecek Vergiler (-)**	-247.271.343,00	0,00
5.	**Net Dönem Kârı /Zararı (=)**	-22.432.684,00	70.584.984,88
6.	**Geçmiş Yıllar Zararları (-)**	-696.002.118,00	-3.423.666.162,16
7.	**Genel Kanuni Yedek Akçe (-)**	0,00	0,00
8	**Net Dağıtılabilir Dönem Kârı**	-718.434.802,00	-3.353.081.177,28
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar **(+)**	0,00	0,00
10.	**Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı**	-718.434.802,00	-3.353.081.177,28
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e Kâr Payı	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	**OLAĞANÜSTÜ YEDEK**	0,00	0,00
20.	**Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar** - Geçmiş Yıl Kârı - Olağanüstü Yedekler - Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	**TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)**	**1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ**	
			TUTARI (TL)	**ORAN (%)**
BRÜT	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	TOPLAM	0,00		
NET	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	TOPLAM	0,00		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMIŞ NET DAĞITILABILIR DÖNEM KÂRINA ORANI	
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	**ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMIŞ NET DAĞITILABILIR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)**
0	0,00

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve 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 Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	**Uygulanan prosedürler:**
Şirket'in ilişikte yer alan finansal tablolarına ait 8 No'lu dipnotta belirtildiği üzere yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam 4.982.395.000 TL tutarında olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişikteki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "gelir yaklaşımı" ve "emsal yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkulle gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denet prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerle raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştird kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerleme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, • Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, • Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve ilişikteki finansal tablolarda yer alan tutarların değerleme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 18 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Diğer Husus

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları başka bir denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 6 Mart 2024 tarihli raporunda ilgili finansal tablolara ilişkin olumlu görüş vermiştir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Şubat 2025

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 2

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 3

NAKİT AKIŞ TABLOSU 4

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 5-62

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT 63-64

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR		**242.553.018**	**118.040.075**
Nakit ve nakit benzerleri	4	86.835.385	96.428.829
Ticari alacaklar	7	3.130.755	3.649.287
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*7,24*	*400.246*	*703*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	*2.730.509*	*3.648.584*
Diğer dönen varlıklar	14	152.586.878	17.961.959
DURAN VARLIKLAR		**5.047.987.656**	**4.749.456.412**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen finansal yatırımlar	5	37.254.832	23.644.865
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	4.982.395.000	4.698.297.590
Maddi duran varlıklar	9	27.657.139	26.416.574
Kullanım hakkı varlıkları	10	339.987	681.465
Maddi olmayan duran varlıklar	11	196.342	216.719
Diğer duran varlıklar	14	144.356	199.199
TOPLAM VARLIKLAR		**5.290.540.674**	**4.867.496.487**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**226.230.020**	**29.070.452**
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6,24	160.240.232	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	*6,24*	*160.240.232*	-
Ticari borçlar	7	39.238.705	20.558.548
İlişkili taraflara ticari borçlar	*7,24*	*29.561.844*	*12.058.983*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*9.676.861*	*8.499.565*
Kısa vadeli karşılıklar		2.431.583	2.172.691
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	*2.323.213*	*2.129.565*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*12*	*108.370*	*43.126*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	24.319.500	6.339.213
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**336.587.322**	**1.647.624**
Uzun vadeli karşılıklar	13	1.239.188	906.290
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	*1.239.188*	*906.290*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	334.823.970	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	524.164	741.334
ÖZKAYNAKLAR		**4.727.723.332**	**4.836.778.411**
Ödenmiş sermaye	15	650.000.000	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	4.780.960.518	4.780.960.518
Paylara ilişkin primleri	15	11.713.805	11.713.805
Kardan ayrılan kısıtlanmış yasal yedekler	15	2.626.165	2.626.165
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	15	857.646	206.484
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		*857.646*	*206.484*
Geçmiş yıllar zararları		(696.002.118)	(1.126.098.115)
Net dönem karı / (zararı)		(22.432.684)	517.369.554
TOPLAM KAYNAKLAR		**5.290.540.674**	**4.867.496.487**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat	16	161.442.567	152.052.382
Satışların maliyeti	16	(90.968.717)	(81.910.855)
Brüt kar		**70.473.850**	**70.141.527**
Genel yönetim giderleri	17	(41.373.323)	(39.397.993)
Pazarlama giderleri	18	(157.238)	(204.153)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	206.912.919	489.603.292
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(747.952)	(601.137)
Esas faaliyet karı		**235.108.256**	**519.541.536**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından/(zararların) paylar	5	14.511.620	1.413.328
Finansman gelirleri	20	46.452.636	26.470.674
Finansman giderleri	20	(111.244)	(526.940)
Net parasal pozisyon kayıpları	*21*	(71.122.609)	(29.529.044)
Vergi öncesi kar / (zarar)		**224.838.659**	**517.369.554**
Vergi gideri			
- Ertelenmiş vergi gideri	22	(247.271.343)	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(22.432.684)**	**517.369.554**
Pay başına (zarar) / kazanç	23	(0,0345)	0,7960
DÖNEM (ZARARI) / KARI		**(22.432.684)**	**517.369.554**
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi sonrası	13	**651.162**	**(108.815)**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		1.344.256	-
-Vergi etkisi		(403.277)	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(414.024)	(108.815)
-Vergi Etkisi		124.207	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		**651.162**	**(108.815)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		**(21.781.522)**	**517.260.739**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar Geçmiş yıllar karı/(zararı)	Birikmiş karlar Net Dönem karı /(zararı)	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		**650.000.000**	**4.780.960.518**	**11.713.805**	**315.299**	**2.626.165**	**(2.544.896.758)**	**1.418.798.643**	**4.319.517.672**
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(108.815)	-	-	517.369.554	517.260.739
Transferler		-	-	-	-	-	1.418.798.643	(1.418.798.643)	-
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	*15*	**650.000.000**	**4.780.960.518**	**11.713.805**	**206.484**	**2.626.165**	**(1.126.098.115)**	**517.369.554**	**4.836.778.411**
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		**650.000.000**	**4.780.960.518**	**11.713.805**	**206.484**	**2.626.165**	**(1.126.098.115)**	**517.369.554**	**4.836.778.411**
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	651.162	-	-	(22.432.684)	(21.781.522)
Transferler		-	-	-	-	-	517.369.554	(517.369.554)	-
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 2.5.14)		-	-	-	-		(87.273.557)		(87.273.557)
31 Aralık 2024 tarihi İtibarıyla bakiyeler	*15*	**650.000.000**	**4.780.960.518**	**11.713.805**	**857.646**	**2.626.165**	**(696.002.118)**	**(22.432.684)**	**4.727.723.332**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		**(22.432.684)**	**517.369.554**
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	8,19	(203.815.155)	(485.223.787)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	15,20	(46.452.636)	(26.470.674)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	6,20	40.351.477	526.940
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14	(1.478.705)	(317.620)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	5	(14.511.620)	(1.413.328)
Amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	9,10	1.520.554	1.040.271
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		334.823.970	-
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		(87.273.557)	-
İtfa payı giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	20.377	42.819
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		29.024.782	34.765.014
Karşılıklar ve değer düşüklüğü zararlarına ilişkin düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim	4,7	413.768	166.425
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	7	1.982.908	42.710
Kullanılmamış izin karşılığı	7,17	368.228	610.709
Personel prim karşılıkları	13,17	1.200.000	1.039.527
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	13,17	197.447	282.628
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		**33.939.154**	**42.461.188**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.926.182)	1.329.720
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(131.855.292)	(6.199.766)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	18.680.157	8.867.138
Ödenen personel prim karşılığı		571.936	359.721
Ödenen kıdem tazminatları	13,17	(463.530)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		17.447.857	(99.136)
Faaliyetlerle ilgili nakit akışlarında enflasyon düzeltmesi		16.611.080	-
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		**(46.994.820)**	**46.718.865**
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(80.282.255)	-
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(3.232.524)	(1.426.972)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	44.322	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-	(103.777)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		**(83.470.457)**	**(1.530.749)**
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri	6	127.499.022	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(25.918.199)	-
Alınan Faiz		46.384.623	24.456.131
Ödenen Faiz		-	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akış		**147.965.446**	**24.456.131**
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		7.022	601.646
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		**17.507.191**	**70.245.893**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç		(27.216.686)	(39.430.561)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	94.333.283	63.517.951
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**4**	**84.623.788**	**94.333.283**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 12 kişidir. (31 Aralık 2023: 12 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Oak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10.000.000 Türk Lirası'ndan ("TL") 75.000.000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75.000.000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtilmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin. 25.000.000 TL artırılarak 100.000.000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımı, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100.000.000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL arttırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50.000.000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50.000.000 TL (ek satış ile 57.500.000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren o günkü adıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihli kararı doğrultusunda 150.000.000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %100 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan Esas Sözleşme Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Ekim 2018 tarihli ve 50/1176 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 8-9 Kasım 2018 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 14.11.2018 tarihi itibariyle 300.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihli kararı doğrultusunda 300.000.000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %66.66 oranında bedelli sermaye artırımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 3 - 4 Eylül 2020 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 9 Eylül 2020 tarihi itibariyle 500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Yönetim Kurulu'nun 23 Haziran 2021 tarihli kararı doğrultusunda 500.000.000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %30.00 oranında bedelli sermaye artırımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Eylül 2021 tarihi itibariyle 650.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

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

Adana Ticaret Odası'na 69178 Ticaret Sicil numarası ile kayıtlı olan ve %50 - %50 ortaklık oranında Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte kurulan Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirketi tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

Dönüşüm sonrası ise Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olmuş ve devir işlemi Adana Ticaret Odası'nın 20 Aralık 2019 tarih ve 9647 no'lu Birleşme belgesi ile tamamlanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II.- 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 18 Şubat 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tablolar yayımlandıktan sonra değiştirme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. TMS'ler, Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar içermektedir.

Şirket'in finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi ("fonksiyonel para birimi") kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL")'dir.

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltme Katsayısı
31 Aralık 2024	2684,55	291%	1,0000
31 Aralık 2023	1.859,38	268%	1,4438
31 Aralık 2022	1128,45	156%	2,3790

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimekullerin maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak

edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2023 İştirak oranı (%)
Anavarza Otelcilik A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	50	50

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan spot kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilmekte ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Şirket, 2024 ve 2023 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerleme çalışmalarını SPK lisanslı Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerleme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2024	**Ekspertiz raporu tarihi**	**Değerleme yöntemi**	**İskonto oranı**	**Yıllık kira artış oranı**	**Kapitalizasyon Oranı**
Pendorya AVM	31 Aralık 2024	Gelir indirgeme	%25	%30	%7
Divan Adana Oteli	31 Aralık 2024	Gelir indirgeme	%25	%27	%7

31 Aralık 2023	**Ekspertiz raporu tarihi**	**Değerleme yöntemi**	**İskonto oranı**	**Yıllık kira artış oranı**	**Kapitalizasyon Oranı**
Pendorya AVM	31 Aralık 2023	Gelir indirgeme	%24	%35	%7
Divan Adana Oteli	31 Aralık 2023	Gelir indirgeme	%25	%20	%7

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

a. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere 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.

- **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)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

- **TSRS 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 önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

- **TSRS 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 Kararı'nda 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 işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

  Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 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.

- **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.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler**; 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 yönetişim (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 düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

  - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - UFRS 9 Finansal Araçlar;
  - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar(devamı):

- **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.

- **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 birlikte 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 gerekliliklerı, şartları sağlayan 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.

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

a) Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
b) Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
c) Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
d) İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

a) farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
b) büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

a) Şirket'un müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
b) Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'un seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Diğer gelirler ve giderler

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

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

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

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

Binalar, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden maddi duran varlıklar altına sınıflanan idari amaçlı kullandığı ofis alanından oluşmaktadır. Söz konusu alanın ilgili dönem sonu tarihleri itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları sonucu ulaşılan gerçeğe uygun değer artış/azalış tutarları kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.3. Maddi duran varlıklar (Devamı)

Amortisman

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

Binalar	50 yıl
Demirbaşlar	2-15 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayırmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 5 yıldır.

2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar (Devamı)

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

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

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

2.5.6 Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, cari dönemde, "TFRS 9-Finansal Araçlar" hükümlerine uygun olarak, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirde izlenen finansal varlıklar ile değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı banka mevduatları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6. Finansal araçlar

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir. Şirket, cari dönemde, "TFRS 9-Finansal Araçlar" hükümlerine uygun olarak, değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı ticari alacakları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.7. Kur değişiminin etkileri

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

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan 31 Aralık 2024 Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.8. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.5.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.10. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.5.11. Kiralama işlemleri

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,
(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.11. Kiralama işlemleri (Devamı)

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

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

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

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

2.5.12. İlişkili taraflar

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

2.5.13. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır**.**

2.5.15. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

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

2.5.16. Nakit akış tablosu

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
31 Aralık 2024						
Kira geliri	51.652.153	37.655.025	37.902.659	-	26.212.011	**153.421.848**
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM") Genel Gider Yansıtma Gelirleri	8.020.719	-	-	-	-	**8.020.719**
Toplam gayrimenkul gelirleri	**59.672.872**	**37.655.025**	**37.902.659**	**-**	**26.212.011**	**161.442.567**
Satışların maliyeti	(83.930.686)	(2.580.187)	(2.597.156)	(509.320)	(1.351.368)	**(90.968.717)**
Brüt kar	**(24.257.814)**	**35.074.838**	**35.305.503**	**(509.320)**	**24.860.643**	**70.473.850**
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	92.190.590	(9.813.188)	(44.767.644)	64.402.915	101.802.482	**203.815.155**
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**92.190.590**	**(9.813.188)**	**(44.767.644)**	**64.402.915**	**101.802.482**	**203.815.155**
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	**-**	**-**	**-**	**-**	**14.511.620**	**14.511.620**
Yatırım harcamaları	**80.282.255**	**-**	**-**	**-**	**-**	**80.282.255**

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
31 Aralık 2023						
Kira geliri	41.862.122	39.359.816	39.618.735	-	24.784.949	**145.625.622**
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM") Genel Gider Yansıtma Gelirleri	6.426.760	-	-	-	-	6.426.760
Toplam gayrimenkul gelirleri	**48.288.882**	**39.359.816**	**39.618.735**	**-**	**24.784.949**	**152.052.382**
Satışların maliyeti	(75.401.304)	(2.389.567)	(2.405.287)	(472.285)	(1.242.412)	(81.910.855)
Brüt kar	**(27.112.422)**	**36.970.249**	**37.213.448**	**(472.285)**	**23.542.537**	**70.141.527**
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	64.148.981	116.732.179	123.068.676	(13.645.821)	194.919.772	485.223.787
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**64.148.981**	**116.732.179**	**123.068.676**	**(13.645.821)**	**194.919.772**	**485.223.787**
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.413.328**	**1.413.328**
Yatırım harcamaları	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklere ilişkin mutabakatlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat		
Bölüm gelirleri	161.442.567	152.052.382
Toplam hasılat	**161.442.567**	**152.052.382**
Satışların maliyeti		
Bölümlere ait satışların maliyeti	90.968.717	81.910.855
Toplam satışların maliyeti	**90.968.717**	**81.910.855**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	4.982.395.000	4.698.297.590
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	308.145.674	169.198.897
Toplam varlıklar	**5.290.540.674**	**4.867.496.487**
Yükümlülükler		
Bölüm yükümlülükleri	160.240.232	-
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler	402.557.112	30.718.076
Toplam yükümlülükler	**562.817.344**	**30.718.076**

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki nakit (*)	87.082.278	96.837.858
Bankalar-Vadeli	*86.689.270*	*96.334.816*
Bankalar-Vadesiz	*393.008*	*503.042*
Ters repo işlemlerinden alacaklar	190.984	76.886
Beklenen zarar karşılığı (**)	(437.877)	(485.915)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**86.835.385**	**96.428.829**
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(2.649.474)	(2.581.461)
Beklenen zarar karşılığı	437.877	485.915
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**84.623.788**	**94.333.283**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır)

(**) Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 437.877 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2023: 485.915 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bankalar vadeli hesaplar detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	64.619.712	49,75	1 Ocak 2025
TL	22.069.558	48,95	1 Ocak 2025
TL	190.984	39,00	1 Ocak 2025
Toplam	**86.880.254**		

31 Aralık 2023	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	74.515.268	42,00	8 Ocak 2024
TL	12.938.104	46,00	22 Ocak 2024
TL	8.881.444	42,65	1 Ocak 2024
TL	76.886	37,00	1 Ocak 2024
Toplam	**96.411.702**		

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi(*)	50	37.254.832	23.644.865

Adana Ticaret Odası'na 69178 Ticaret Sicil numarası ile kayıtlı olan ve %50 - %50 ortaklık oranında Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte kurulan Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirket tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

Dönüşüm sonrası ise Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde "Anavarza Otelcilik A.Ş."'ye devir olmuş ve devir işlemi Adana Ticaret Odası'nın 20 Aralık 2019 tarih ve 9647 no'lu Birleşme Belgesi ile tamamlanmıştır.

(*) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2.000.000 adet hisseye bölünmüş 2.000.000 TL'den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut ödenmiş 2.000.000 TL'lik sermayesi nakit olarak 3.500.000 TL'ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1.750.000 TL bedeli nakden ödemiştir. Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi'nin tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olması ile birlikte 20 Aralık 2019 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut 3.500.000 TL'lik ödenmiş sermayesi 4.500.000 TL'ye yükselmiştir. Şirket'in, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam payı ise 2.250.000 TL'ye ulaşmıştır.(2.250.000 TL karşılığı 2024 Aralık enflasyon düzeltmesi ile 20.711.488 TL olarak hesaplanmıştır.)

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem karı olan 29.023.240 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 14.511.620 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihileri itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamları ile özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam varlıklar	105.585.604	75.040.539
Toplam yükümlülükler	(31.075.940)	(27.750.809)
Net varlıklar	**74.509.664**	**47.289.730**

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satış gelirleri	219.984.975	178.126.508
Satışların maliyeti	(104.672.121)	82.152.705
Net dönem karı	29.023.240	2.826.656

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	160.240.232	-
Toplam	**160.240.232**	**-**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	57,707	160.240.232	160.240.232	-
			160.240.232	-

31 Aralık 2024	Borçlanma Ve Tahviller 1 Yıla Kadar	Toplam
Nakit Akış Etkisi	127.499.022	127.499.022
Faiz Tahakkukları	40.240.232	40.240.232
Ödenen Tutar	(25.918.199)	(25.918.199)
Parasal Pozisyon Kayıp Kazançlar	18.419.177	18.419.177
	160.240.232	**160.240.232**

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar (*)	3.801.390	4.257.659
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	400.246	703
Şüpheli ticari alacaklar	2.408.054	2.745.521
	6.609.690	**7.003.883**
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.408.054)	(2.745.521)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(1.070.881)	(609.075)
Toplam	**3.130.755**	**3.649.287**

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda (1.070.881) TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2023: (609.075) TL).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihinde sona eren döneme ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Dönem başı	2.745.521	4.668.453
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 17)	1.982.908	42.710
Dönem içinde yapılan tahsilat	(432.826)	(121.257)
Konusu Kalmayan Karşılıklar	(454.116)	(42.710)
Net parasal kayıp/kazanç	(1.433.433)	(1.801.675)
Dönem sonu	**2.408.054**	**2.745.521**

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer ticari borçlar	9.676.861	8.499.565
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	29.561.844	12.058.983
Toplam	**39.238.705**	**20.558.548**

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.982.395.000	4.698.297.590
Toplam	**4.982.395.000**	**4.698.297.590**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2024
Pendorya AVM	1.039.527.155	80.282.255	-	92.190.590	1.212.000.000
Fındıklı Bina 2	1.362.642.644	-	-	(44.767.644)	1.317.875.000
Fındıklı Bina 1	1.270.533.188	-	-	(9.813.188)	1.260.720.000
Divan Adana Oteli	706.517.518	-	-	101.802.482	808.320.000
Tahir Han	319.077.085	-	-	64.402.915	383.480.000
	4.698.297.590	**80.282.255**	**-**	**203.815.155**	**4.982.395.000**

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2023
Pendorya AVM	975.378.174	-	-	64.148.981	1.039.527.155
Fındıklı Bina 2	1.239.573.968	-	-	123.068.676	1.362.642.644
Fındıklı Bina 1	1.153.801.009	-	-	116.732.179	1.270.533.188
Divan Adana Oteli	511.597.746	-	-	194.919.772	706.517.518
Tahir Han	332.722.906	-	-	(13.645.821)	319.077.085
	4.213.073.803	**-**	**-**	**485.223.787**	**4.698.297.590**

Bu bölümde ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri hariç diğer tutarlar endekslenmemiş tutarları ifade eder.

Tahir Han

Tahir Han; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 606,62 m²'dir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı, yerinde yapılan ölçümlere göre 3.198 m² olarak hesaplanmıştır.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2.591.110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından ayni sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38.880 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketinin, 31 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 520.955.000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 383.480.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde kira geliri elde etmemiştir (31 Aralık 2023: Kira geliri elde etmemiştir.). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 50.552.466 TL'dir.

Fındıklı Bina 1

Fındıklı Bina 1; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, Mebusan Caddesi Mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlıdır. Parsel 1.695,50 m² yüzölçümüne ve 89,39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 7.102,63 m²'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32.858.918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465.000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketinin, 31 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.260.720.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait hesap döneminde 37.655.025 TL (31 Aralık 2023: 39.359.816 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 494.988.157 TL'dir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Fındıklı Bina 2

Fındıklı Bina 2; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2.429,61 m² yüzölçümüne ve 89,39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 10.724 m²'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31.140.783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463.200 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketinin, 31 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.317.875.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait hesap döneminde 37.902.659 TL (31 Aralık 2023: 39.618.735 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 706.417.629 TL'dir.

Pendorya AVM

Pendorya AVM; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, G22-B-11-D-2-C pafta, 11425 ada, 8 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 23.183,42 m²'dir. Pendorya AVM'nin kiralanabilir alanı 30.573 m²'dir. TSKB GYO A.Ş., Pendorya AVM'nin tamamına sahiptir. Pendorya AVM, 1 Ocak 2009 tarihine kadar maddi duran varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiş ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmesi sebebiyle, 1 Ocak 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına maliyet bedeliyle transfer edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; Pendorya AVM'nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket'e intikal etmiştir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketinin 31 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.212.000.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gelir Yaklaşımı Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir Yaklaşımı yönteminde varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Değerlemede "Net Bugünkü Değer"in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerleme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akışları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25,00 olarak kabul edilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %84'ü kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait hesap döneminde 59.672.872 TL (31 Aralık 2023: 48.288.882 TL) kira ve gider yansıtma geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 3.833.031.321 TL'dir.

Divan Adana Oteli

Divan Adana Oteli; Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel yüzölçümü 3.608 m², üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı ise 26.215 m²'dir. Mülkiyet durumu; TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50) ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%50) şeklindedir. Divan Adana Oteli'nin işletmesi; ortaklar tarafından hisseleri oranında kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketinin, 31 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Divan Adana Oteli'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için toplam 1.616.640.000 TL; TSKB GYO A.Ş'nin %50 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 808.320.000 TL kıymet takdir olunmuştur. Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait hesap döneminde 26.212.011 TL (31 Aralık 2023: 24.784.949 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Divan Adana Oteli üzerindeki sigorta tutarı 1.793.204.114 TL (50.909.600 USD)'dir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	154.639.828	131.897.831
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	451.084.964	479.384.129
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	19.161.844	31.061.285
Toplam	**624.886.636**	**642.343.245**

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri: Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/azalış	31 Aralık 2024
Maliyet					
Binalar	23.393.561	-	-	(768.561)	22.625.000
Demirbaşlar	9.650.671	1.489.475	(66.145)	-	11.074.001
Taşıtlar	536.726	1.743.049	(536.726)	-	1.743.049
	33.580.958	**3.232.524**	**(602.871)**	**(768.561)**	**35.442.050**
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	6.627.658	1.150.025	(21.823)	-	7.755.860
Taşıtlar	536.726	29.051	(536.726)	-	29.051
	7.164.384	**1.179.076**	**(558.549)**	**-**	**7.784.911**
	26.416.574	**-**	**-**	**-**	**27.657.139**

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2023
Maliyet					
Binalar	21.280.744	-	-	2.112.817	23.393.561
Demirbaşlar	8.851.214	1.426.972	(627.515)	-	9.650.671
Taşıtlar	536.726	-	-		536.726
	30.668.684	**1.426.972**	**(627.515)**	**2.112.817**	**33.580.958**
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	6.457.548	797.625	(627.515)	-	6.627.658
Taşıtlar	536.726	-	-	-	536.726
	6.994.274	**797.625**	**(627.515)**	**-**	**7.164.384**
	23.674.410	**-**	**-**	**-**	**26.416.574**

31 Aralık 2024 dönem sonu tarihi itibarıyla, Şirket'in maddi duran varlıklarında yer alan 22.625.000 TL tutarındaki binalar, Şirket'in halihazırda kullanmakta olduğu ve aynı zamanda kayıtlı adresinde bulunduğu ofis alanından oluşmaktadır. (31 Aralık 2023 : 23.393.561 TL)

31 Aralık 2024, 2023 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maliyet		
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan, brüt	1.024.437	1.024.437
Dönem içinde kayıtlara alınan	-	-
31 Aralık itibarıyla brüt bakiye	**1.024.437**	**1.024.437**
Birikmiş amortisman		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	342.972	100.326
Dönem amortisman gideri	341.478	242.646
31 Aralık itibarıyla bakiye	**684.450**	**342.972**
31 Aralık itibarıyla net bakiye	**339.987**	**681.465**

Kiralama Borçları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan	**312.612**	**1.024.437**
Faiz gideri	98.465	76.750
Ödenen kira	(188.400)	(336.148)
Faiz gideri tahakkuk iptali	-	(34.852)
Net parasal kayıp (kazanç)	(96.090)	(417.575)
31 Aralık itibarıyla bakiye	**126.587**	**312.612**

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Yazılımlar	1.500.540	-	-	1.500.540
	1.500.540	**-**	**-**	**1.500.540**
İtfa payları				
Yazılımlar	1.283.821	20.377	-	1.304.198
	1.283.821	**20.377**	**-**	**1.304.198**
	216.719			**196.342**

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Yazılımlar	1.396.763	103.777	-	1.500.540
	1.396.763	**103.777**	**-**	**1.500.540**
İtfa payları				
Yazılımlar	1.241.002	42.819	-	1.283.821
	1.241.002	**42.819**	**-**	**1.283.821**
	155.761			**216.719**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar

1- Şirket'e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM'nin maliki olunması sebebiyle Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) Pendik 2'nci Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırımların kal'i ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7.100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

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

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

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645.354 TL) (endekslenmemiş tutar) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol alarak terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan karar Yargıtay'dan bozularak davanın İBB yönünden kablüne karar verilmiş olup İBB tarafından karar düzeltme istenmesi için talepte bulunulmuştur. İBB ve davacı Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) tarafından karar düzeltme talep edilmiştir. Yargıtay'ın bozma kararının karar düzeltme talebi reddedilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda ilk derece mahkemesine gönderilmiştir. İlk derece Mahkemesi Yargıtay'ın bozma kararına uyulmasına karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

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

3- Şirket'in yatırımcılarından biri tarafından, 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında karar alınan 5., 7., 9. maddelerinin iptali hakkında dava açılmıştır. Dava dilekçesinde 5. ve 7.maddelere ilişkin yürütmenin durdurulması talep edilmiş, yürütmenin durdurulması hususunda talep edilen ihtiyati tedbir talebi reddedilmiş olup, davacı tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur. Davaya cevap dilekçesi ve Hukuki mütalaa sunulmuştur. Dosyanın ilk celsesinde davanın reddine karar verilmiştir.

Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

Yukarıdaki davalar dahil olmak üzere Şirket'in taraf olduğu toplam 22 adet dava, 65 adet lehe ve 2 adet aleyhe icra takibi bulunmakta olup, İşbu raporda yer verilenler haricinde, önemli ve finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 108.370 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2023: 43.126 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Teminat mektupları	9.725.653	7.121.954
Teminat senetleri	1.974.861	2.459.913
Teminat çekleri	35.740	51.600
İpotek belgesi	-	-
Toplam	**11.736.254**	**9.633.467**

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

Teminat, rehin, ipotekler ve kefaletler (TRİK)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen İpotekler	412.500.000	-
Teminat mektupları	4.042.775	5.836.909
Toplam	**416.542.775**	**5.836.909**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	416.542.775	5.836.909
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİK'ler	-	-
-Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermis olduğu TRİK'ler	-	-
Toplam	**416.542.775**	**5.836.909**

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerimizden Tahir Han'ın üzerinde 412.500.000 TL ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla verilen teminatların; 1.000.000 TL tutarındaki kısmı elektrik enerjisi satış sözleşmesi için düzenlenmiştir, 3.000.000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 3.000.000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır).

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli		
Personel prim karşılığı	1.200.000	1.039.527
Kullanılmamış izinler karşılığı	1.123.213	1.090.038
	2.323.213	**2.129.565**
Uzun vadeli		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.239.188	906.290
	1.239.188	**906.290**
Toplam	**3.562.401**	**3.035.855**

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 41.828,42 TL ve 23.489,83 TL'dir.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerleme metotlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maaş artış oranı	%24,95	%21,00
İskonto oranı	%29,32	%22,00
Net iskonto oranı	%3,50	%3,35
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%84,70	%91,11

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı bakiyesi	906.290	848.329
Aktüeryal fark	414.024	108.815
Faiz maliyeti	377.076	128.969
Hizmet maliyeti	283.901	153.659
Dönem içi ödemeler	(463.530)	-
Parasal kayıp/kazanç	(278.573)	(333.482)
Dönem sonu bakiyesi	**1.239.188**	**906.290**

14. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar(**)	119.881.569	-
Gelecek aylara ait giderler(*)	23.163.770	14.292.460
Gelir tahakkukları	3.344.343	1.865.638
Devreden KDV	2.713.865	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.679.109	997.565
Diğer	804.222	806.296
Toplam	**152.586.878**	**17.961.959**

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait giderlerin büyük çoğunluğu Şirket'in sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

(**) Şirketimizin 53/72 hisse sahibi olduğu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 77 Ada, 57 Parsel üzerinde yer alan Tahir Han isimli taşınmaza ilişkin olarak; 21.12.2005 tarihinde açılan "Ortaklığın Giderilmesi Davası"nda mahkemece "Ortaklığın Satış Yolu ile Giderilmesi" kararı verilmişti. Bu çerçevede, 22.05.2024 tarihinde İstanbul Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu tarafından söz konusu taşınmazın satışı ihale yoluyla tamamlanmıştır. Taşınmazın, Şirketimize ihale edilmiş olduğu satış memurluğu tarafından 23.05.2024 tarihinde tebliğ edilmiştir. Satış müdürlüğüne Tahir Han için ödenen 119.796.967 TL verilen avanslarda yer almaktadır.

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	144.356	199.199
Toplam	**144.356**	**199.199**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023-
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	22.146.550	2.992.155
Ödenecek vergi ve fonlar	1.453.895	2.948.684
Kiralama yükümlülükleri	126.586	312.612
Diğer	592.469	85.762
Toplam	**24.319.500**	**6.339.213**

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	524.164	741.334
Toplam	**524.164**	**741.334**

15. ÖZKAYNAKLAR

15.1 Ödenmiş sermaye

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

	Grubu	31 Aralık 2024 Pay Oranı %	Pay Tutarı	31 Aralık 2023 Pay Oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6,67	43.333.333	6,67	43.333.333
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2,73	17.728.148	2,73	17.728.148
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	79,21	514.888.613	79,34	515.723.613
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	C	11,39	74.049.906	11,26	73.214.906
Ödenmiş sermaye		**100**	**650.000.000**	**100**	**650.000.000**

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650.000.000 (31 Aralık 2023: 1 TL. 650.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.Yönetim Kurulu'nun 23 Haziran 2021 tarihli kararı doğrultusunda 500.000.000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %30,00 oranında bedelli sermaye artırımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Aralık 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Aralık 2021 tarihi itibariyle 650.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650.000.000 (31 Aralık 2023: 1 TL. 650.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

15.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 2.626.165 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 2.626.165 TL).

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

15.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket'in halka arzları sonucu nominal değerli hisse senetlerinin sırasıyla 1-2 Nisan 2010, 3-4 Aralık 2020 ile 20-21 Aralık 2021 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına sırasıyla 1.05 TL, 2,21 TL ve 3,26 TL fiyat ile halka arzları gerçekleştirilmiş olup 11.713.805 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir (31 Aralık 2023: 11.713.805 TL).

15.4. Aktüeryal farklar

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

857.646 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki "kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler" içerisinde gösterilmiştir. (31 Aralık 2023: 206.484) TL kazanç).

15.5. Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 4.780.960.518 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir (31 Aralık 2023: 4.780.960.518 TL).

31 Aralık 2024	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	4.184.591.901	4.780.960.518	(596.368.617)
Hisse senedi ihraç primleri	10.427.522	11.713.804	(1.286.282)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.337.789	2.626.165	(288.376)
Toplam	**4.197.357.212**	**4.795.300.487**	**(597.943.275)**

31 Aralık 2023	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	4.184.591.901	4.780.960.518	(596.368.617)
Hisse senedi ihraç primleri	10.427.522	11.713.804	(1.286.282)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.337.789	2.626.165	(288.376)
Toplam	**4.197.357.212**	**4.795.300.487**	**(597.943.275)**

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Pendorya AVM kira gelirleri	51.652.153	41.862.122
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	37.902.659	39.618.735
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	37.655.025	39.359.816
Divan Adana Oteli kira gelirleri	26.212.011	24.784.949
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	8.020.719	6.426.760
Tahir Han kira gelirleri	-	-
Toplam gayrimenkul gelirleri	**161.442.567**	**152.052.382**
Toplam hasılat	**161.442.567**	**152.052.382**

31 Aralık 2024 dönem sonu itibarıyla toplam gayrimenkul gelirlerinin 75.603.122 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir. (31 Aralık 2023: 79.036.625 TL)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Güvenlik giderleri	18.920.480	13.844.223
Yönetim hizmet giderleri	14.614.094	10.243.424
Sigorta giderleri	14.126.650	6.734.514
Elektrik giderleri	8.693.321	11.832.510
Temizlik giderleri	8.303.326	7.235.388
Vergi ve harç giderleri	6.256.290	7.794.836
Danışmanlık giderleri	5.283.498	6.923.537
Bakım ve onarım giderleri	3.966.826	3.006.102
Yemek giderleri	3.645.737	3.454.503
İşletme hizmet giderleri	2.732.806	3.575.163
Su giderleri	1.257.799	1.311.786
Doğalgaz gideri	764.526	965.388
Malzeme gideri	560.518	1.425.964
Ulaşım gideri	-	450.853
Diğer giderler	1.842.846	3.112.664
Toplam	**90.968.717**	**81.910.855**

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 24	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Personel giderleri	30.192.646	23.685.323
Güvenlik giderleri	18.920.480	13.844.223
Yönetim hizmet giderleri	14.614.094	10.243.424
Sigorta giderleri	14.126.650	6.734.514
Elektrik giderleri	8.693.321	11.832.510
Temizlik giderleri	8.303.326	7.235.388
Danışmanlık giderleri	6.559.712	7.810.246
Vergi ve harç giderleri	6.256.290	7.794.836
Bakım ve onarım giderleri	3.966.826	3.006.102
Yemek giderleri	3.645.737	3.454.503
İşletme hizmet giderleri	2.732.806	3.575.163
Müşavirlik giderleri	2.085.987	1.688.708
Şüpheli alacak karşılık gideri	1.982.908	42.710
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.540.931	1.083.090
Su giderleri	1.257.799	1.311.786
Doğalgaz gideri	764.526	965.388
Malzeme gideri	560.518	1.425.964
Ulaşım gideri	497.334	967.507
BIST kotta kalma ücreti	303.110	450.362
Reklam Gideri	157.238	204.153
Genel kurul gideri	83.818	61.173
Diğer Giderler	5.253.221	14.095.928
Toplam	**132.499.278**	**121.513.001**

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Personel giderleri	30.192.646	23.685.323
Müşavirlik giderleri	2.085.987	1.688.708
Şüpheli alacak karşılık gideri	1.982.908	42.710
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.540.931	1.083.090
Danışmanlık giderleri	1.276.214	886.709
Ulaşım ve seyahat giderleri	497.334	516.654
BIST kotta kalma ücreti	303.110	450.362
Genel kurul gideri	83.818	61.173
Diğer giderler	3.410.375	10.983.264
Toplam	**41.373.323**	**39.397.993**

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Maaşlar ve ücretler	21.621.649	16.653.655
SSK işveren payı	3.084.806	2.405.939
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	2.254.916	2.417.530
Prim Karşılığı	1.200.000	1.039.527
Ödenen kıdem tazminatı	463.530	-
İzin karşılığı	368.228	610.709
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	197.447	282.628
Diğer	1.002.070	275.335
Toplam	**30.192.646**	**23.685.323**

18. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Reklam giderleri	157.238	204.153
Toplam	**157.238**	**204.153**

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**1 Ocak – 31 Aralık 2024**	**1 Ocak – 31 Aralık 2023**
Gayrimenkul değer artışı	203.815.155	485.223.787
Konusu kalmayan karşılıklar	886.942	163.967
Diğer gelirler	2.210.822	4.215.538
Toplam	**206.912.919**	**489.603.292**

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Komisyon giderleri	621.952	385.338
Diğer giderler	126.000	215.799
Toplam	**747.952**	**601.137**

20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Faiz gelirleri	46.452.636	26.470.674
Toplam	**46.452.636**	**26.470.674**

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kur farkı gideri. net	12.780	455.857
Faiz giderleri	98.464	71.083
Toplam	**111.244**	**526.940**

21. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	**1 Ocak – 31 Aralık 2024**
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**(1.480.365.160)**
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.669.354.525)
Olağan Yedekler	(15.400.722)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(3.600.559)
Yasal Yedekler	(807.224)
Maddi Duran Varlıklar	(256.247)
Gelecek Aylara Ait Gelirler	(137.224)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.237
Gelecek Aylara Ait Giderler	85.003
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	6.366.243
Geçmiş Yıl Karları/Zararları	202.446.659
Diğer	247.199
Kar Ve Zarar Tablosu Kalemleri	**1.409.242.551**
Hasılat	(18.934.687)
Satılan Hizmet Maliyeti	11.167.930
Genel Yönetim Giderleri	4.584.940
Karşılık Giderleri	89.836
Pazarlama-Satış ve Dağıtım Giderleri	10.238
Faiz Geliri	(5.755.743)
Konusu Kalmayan Karşılıklar	(60.357)
Kambiyo Kar/Zararı	5.695
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(40.240.232)
Komisyon Giderleri	77.227
Önceki Dönem Gider Ve Zararları	5.321
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1.487
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.458.290.896
Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları	**(71.122.609)**

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı,kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulunan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

b) Dönem Vergi Gelir/Gideri

Vergi Gelir/(Gideri)	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Ertelenen Vergi Gideri	(247.271.343)	-
Toplam vergi gideri	**(247.271.343)**	-

c) Ertelenen Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5.maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

Vergi Gelir/(Gideri)	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	1.669.137	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(336.493.107)	-
Vergi yükümlülüğü, net	**(334.823.970)**	-

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2024	**Geçici Farklar**	**Ertelenmiş Vergi**
Ertelenmiş Vergi Varlığı	**(5.563.789)**	**1.669.137**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(1.653.212)	495.964
Aktüeryal Kayıp Kazançlar	(414.024)	124.207
Maddi Duran Varlık Birikmiş Amortismanlar	(581.190)	174.357
Diğer Aktif Karşılıklar	(2.915.363)	874.609
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	**1.121.643.690**	**(336.493.107)**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.110.112.233	(333.033.670)
Kullanım Hakkı Varlıkları	399.498	(119.849)
Diğer Karşılıklar	1.377.866	(413.360)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	9.754.093	(2.926.228)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	**1.116.079.901**	**(334.823.970)**

Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	**-**
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu İlişkilendirilen	124.207
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları İle İlişkilendirilen	(403.277)
Geçmiş Yıl Karları İle İlişkilendirilen	(87.273.557)
Kar Veya Zarar Tablosu İle İlişkilendirilen	(247.271.343)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	**(334.823.970)**

23. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararın) / kazancın, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	**1 Ocak – 31 Aralık 2024**
Net dönem karı / (zararı)	(22.432.684)	517.369.554
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	650.000.000	650.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	**(0,0345)**	**0,7959**

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

24.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar – vadesiz		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	241.803	309.505
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	190.780	76.652
Bankalar – vadeli		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	62.000.000	72.189.386
Toplam	**62.432.583**	**72.575.543**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	703
Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.	400.246	-
Toplam	**400.246**	**703**
Peşin ödenen giderler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	22.378.365	13.294.348
Toplam	**22.378.365**	**13.294.348**
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	23.463.801	11.948.797
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	152.344	110.186
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	5.945.699	-
Toplam	**29.561.844**	**12.058.983**
Banka Kredileri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	160.240.232	-
Toplam	**160.240.232**	**-**
Yatırım Harcamaları		
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	62.394.343	-
Toplam	**62.394.343**	**-**

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

24.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kira gelirleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	66.009.336	69.987.930
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	7.077.767	2.437.808
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2.249.206	111.557
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	106.734	103.294
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	98.828	6.320.135
Türkiye İş Bankası A.Ş.	45.438	58.075
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	15.813	17.826
Toplam	**75.603.122**	**79.036.625**
Faiz gelirleri		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	22.629.059	14.973
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	136.858	19.111
Toplam	**22.765.917**	**34.084**
Diğer Gelirler		
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	104.868	-
Toplam	**104.868**	**-**
Kredi ve sigorta komisyonu giderleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	313.283	121.093
Türkiye İş Bankası A.Ş.	27.124	28.388
Toplam	**340.407**	**149.481**
Diğer Giderler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	2.120
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.107	259
Toplam	**1.107**	**2.379**

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	**1 Ocak - 31 Aralık 2023**
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	11.786.521	9.353.579
	11.786.521	**9.353.579**

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

25.1. Kredi riski

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

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.1 Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	31 Aralık 2024	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**	**Türev araçlar**	**Diğer**
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**400.246**	**2.730.509**	**-**	**-**	**86.835.385**	**-**	**-**	**-**
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net Değeri	400.246	2.730.509	-	-	86.835.385	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.408.054	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.408.054)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.1. Kredi riski (Devamı)

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	31.Ara.23	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	703	3.648.584	-	-	96.428.829	-	-	-
	- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	703	3.648.584	-	-	96.428.829	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.745.521	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.745.521)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.2. Likidite riski

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

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

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	120.000.000	160.240.232	-	160.240.232	-	-
Ticari borçlar	39.238.705	39.238.705	39.238.705	-	-	-
Toplam	**159.238.705**	**199.478.937**	**39.238.705**	**160.240.232**	**-**	**-**

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	20.558.548	20.558.548	20.558.548	-	-	-
Toplam	**20.558.548**	**20.558.548**	**20.558.548**	**-**	**-**	**-**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

25.3. Piyasa riski

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

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

Döviz kuru riski

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'na (" 85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket'in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmesi gerektiğinden bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir. İlgili tebliğ hükümleri gereği, Şirket, kira sözleşmelerini TL cinsinden tekrar düzenlemiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, yıllık asgari kira tutarları, Dipnot 8'de açıklanmıştır.

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2024	35,2803	36,7362
31 Aralık 2023	29,4382	32,5739

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

	31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	151.169	4.115	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	**Dönen varlıklar**	**151.169**	**4.115**	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**151.169**	**4.115**	-
10	Ticari Borçlar	-	-	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	431.214	9.592	2.236
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	**431.214**	**9.592**	**2.236**
18.	**Toplam yükümlülükler**	**(280.010)**	**(5.477)**	**(2.236)**
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**(280.010)**	**(5.477)**	**(2.236)**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	- **(280.010)**	- **(5.477)**	- **(2.236)**
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat			

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	134.042	4.115	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	**Dönen varlıklar**	**134.042**	**4.115**	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**134.042**	**4.115**	-
10.	Ticari borçlar	-	-	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	463.315	**8.414**	**6.400**
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler			
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	**463.315**	**8.414**	**6.400**
18.	**Toplam yükümlülükler**	**(329.073)**	**(4.299)**	**(6.400)**
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**(329.073)**	**(4.299)**	**(6.400)**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(329.073)**	**(4.299**	**(6.400)**
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar veya zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2024	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(7.877)	7.877	(7.877)	7.877
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(7.877)**	**7.877**	**(7.877)**	**7.877**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(20.124)	20.124	(20.124)	20.124
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(20.124)**	**20.124**	**(20.124)**	**20.124**
TOPLAM (3+6)	**(28.001)**	**28.001**	**(28.001)**	**28.001**

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2023	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(36.955)	36.955	(36.955)	36.955
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(36.955)**	**36.955**	**(36.955)**	**36.955**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(27.470)	**27.470**	(27.470)	**27.470**
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(27.470)**	**27.470**	**(27.470)**	**27.470**
TOPLAM (3+6)	**(64.425)**	**64.425**	**(64.425)**	**64.425**

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ *(Devamı)*

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	86.880.254	96.411.702
Finansal yükümlülükler	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	160.240.232	-

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal araçlar			
Vadeli mevduat	TL	%49,75	%37,00
Vadeli mevduat	TL	%48,95	%42,65
Vadeli mevduat	TL	%39,00	%46,00
Vadeli mevduat	TL	-	%42,00

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan dokuz aylık etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu analiz, 3 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Özkaynaklar(*)	
31 Aralık 2024	**100 bp artış**	**100 bp Azalış**	**100 bp artış**	**100 bp Azalış**
Değişken faizli finansal borçlar	(631.763)	633.404	(631.763)	633.404

(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ *(Devamı)*

25.4. Sermaye yönetimi

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

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

28. DİĞER HUSUSLAR

Şirketimizin 53/72 hisse sahibi olduğu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 77 Ada, 57 Parsel üzerinde yer alan Tahir Han isimli taşınmaza ilişkin olarak; 21.12.2005 tarihinde açılan "Ortaklığın Giderilmesi Davası"nda mahkemece "Ortaklığın Satış Yolu ile Giderilmesi" kararı verilmişti.

Bu çerçevede, 22.05.2024 tarihinde İstanbul Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu tarafından söz konusu taşınmazın satışı ihale yoluyla tamamlanmıştır. Taşınmazın, Şirketimize ihale edilmiş olduğu satış memurluğu tarafından 23.05.2024 tarihinde tebliğ edilmiştir. Satış sürecine karşı, ihalenin feshi davası açılmış olup yargılama süreci devam etmektedir.

29. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	425.000	640.074
	425.000	**640.074**

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

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	86.835.385	96.428.829
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma			
	Payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	4.982.395.000	4.698.297.590
C	İştirakler(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	37.254.832	23.644.865
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		184.055.457	49.125.203
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	III-48.1, Md. 3 / (k)	**5.290.540.674**	**4.867.496.487**
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	160.240.232	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	334.823.970	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	4.727.723.332	4.836.778.411
	Diğer kaynaklar		67.753.140	30.718.076
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1, Md. 3 / (k)	**5.290.540.674**	**4.867.496.487**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	86.835.385	96.428.829
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak (*)	III-48.1, Md. 28	37.254.832	23.644.865
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4.042.775	5.836.909
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	62.000.000	72.189.386

(*) Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 20.711.488 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	%94	%97	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	%2	%2	Azami %50
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	%1	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	%10	%0	Azami %500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	%2	%2	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	%1	%1	Azami %10

…….