

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR**

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	5-51
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT	52-53

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR		194.498.601	304.231.825
Nakit ve nakit benzerleri	4	41.574.388	108.916.755
Ticari alacaklar	7	2.769.178	3.926.875
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7,25	-	502.025
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	2.769.178	3.424.850
Diğer dönen varlıklar	15	150.155.035	191.388.195
DURAN VARLIKLAR		6.398.434.723	6.331.640.437
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	44.393.978	46.728.363
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	6.317.737.405	6.249.368.225
Maddi duran varlıklar	9	34.422.470	34.690.073
Kullanım hakkı varlıkları	11	1.463.210	426.442
Maddi olmayan duran varlıklar	12	273.304	246.276
Diğer duran varlıklar	15	144.356	181.058
TOPLAM VARLIKLAR		6.592.933.324	6.635.872.262
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		202.952.279	283.758.052
Kısa vadeli borçlanmalar		146.713.128	201.146.497
<i>Banka kredileri</i>	6,25	145.266.041	200.987.721
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	10	1.447.087	158.776
Ticari borçlar	7	17.259.308	49.216.715
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7,25	153.276	37.079.125
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	17.106.032	12.137.590
Kısa vadeli karşılıklar		4.332.647	3.049.910
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	14	4.288.526	2.913.983
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	44.121	135.927
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	34.647.196	30.344.930
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		487.613.135	422.178.113
Uzun vadeli karşılıklar	14	893.706	1.554.301
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	893.706	1.554.301
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	486.066.912	419.966.357
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	652.517	657.455
ÖZKAYNAKLAR		5.902.367.910	5.929.936.097
Ödenmiş sermaye	16	650.000.000	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları	16	6.161.999.468	6.161.999.468
Pay ihraç primleri	16	14.692.507	14.692.507
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	3.293.973	3.293.973
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	16	1.505.847	1.075.737
Geçmiş yıllar zararları		(901.125.588)	(872.988.497)
Net dönem karı		(27.998.297)	(28.137.091)
TOPLAM KAYNAKLAR		6.592.933.324	6.635.872.262

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Hasılat	17	154.328.969	47.526.760	139.937.304	41.559.943
Satışların maliyeti	17	(86.271.982)	(26.511.837)	(91.016.713)	(32.812.368)
Brüt kar		68.056.987	21.014.923	48.920.591	8.747.575
Genel yönetim giderleri	18	(44.718.330)	(14.482.786)	(39.215.003)	(13.125.885)
Pazarlama giderleri	19	(143.920)	(21.410)	(193.407)	(184.825)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	50.570.857	1.677.449	212.716.571	13.418.009
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(966.829)	(170.273)	(661.160)	(517.843)
Esas faaliyet karı		72.798.765	8.017.903	221.567.592	8.337.031
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/ (zararlarındaki) paylar	5	10.593.685	3.842.975	13.245.866	5.768.157
Finansman gelirleri	21	27.704.633	5.926.529	44.731.174	13.438.816
Finansman giderleri	21	(70.139.999)	(18.893.808)	(29.542.901)	(21.511.224)
Parasal kazanç / (kayıp)	22	(3.039.160)	2.593.792	(28.421.809)	(3.138.692)
Vergi öncesi kar / (zarar)		37.917.924	1.487.391	221.579.922	2.894.088
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	(65.916.221)	(20.104.887)	-	-
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(27.998.297)	(18.617.496)	221.579.922	2.894.088
Pay başına (zarar) / kazanç	24	(0,0431)	(0,0286)	0,3409	0,0045
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(27.998.297)	(18.617.496)	221.579.922	2.894.088
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		430.110	-	-	-
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	9	614.443	-	-	-
- Vergi etkisi		(184.333)	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		430.110	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(27.568.187)	(18.617.496)	221.579.922	2.894.088

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Pay ihraç primleri	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Birikmiş karlar				Toplam
						Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazanç / kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar karı/zararı	Net Dönem karı / (zararı)	
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		650.000.000	6.161.999.468	14.692.507	-	258.991	3.293.973	(1.412.460.108)	648.934.443	6.066.719.274
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	-	-	221.579.922	221.579.922
Transferler		-	-	-	-	-	-	648.934.443	(648.934.443)	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	650.000.000	6.161.999.468	14.692.507	-	258.991	3.293.973	(763.525.665)	221.579.922	6.288.299.196
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		650.000.000	6.161.999.468	14.692.507	1.180.259	(104.522)	3.293.973	(872.988.497)	(28.137.091)	5.929.936.097
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	430.110	-	-	-	(27.998.297)	(27.568.187)
Transferler		-	-	-	-	-	-	(28.137.091)	28.137.091	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	650.000.000	6.161.999.468	14.692.507	1.610.369	(104.522)	3.293.973	(901.125.588)	(27.998.297)	5.902.367.910

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		(27.998.297)	221.579.922
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Gayrimenkuller değer artış azalışları	8,20	(44.804.617)	(188.432.028)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(27.704.633)	(44.731.174)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	70.139.999	29.542.901
Gelir tahakkuklarındaki değişim	15	1.399.648	(22.137.092)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		66.100.554	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	(10.593.685)	(13.245.866)
Amortisman giderleri	9,11	1.933.928	1.371.191
İtfa payı giderleri	12	21.277	19.169
Parasal kazanç / kayıp ile ilgili düzeltmeler		19.295.125	33.002.935
Karşılıklar ve değer düşüklüğü zararlarına ilişkin düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim		(1.766.157)	129.669
Gider tahakkuklarındaki değişim		-	-
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	7,18	4.646.933	1.774.135
Kullanılmamış izin karşılığı	18	1.815.313	1.265.676
Personel prim karşılıkları	14,18	1.350.000	1.199.646
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		53.835.388	21.339.084
Alınan faizler		30.889.497	46.145.049
Ticari alacaklardaki değişim		(2.407.189)	(204.069)
Diğer varlıklardaki değişim		51.124.403	(152.772.000)
Ticari borçlardaki değişim	7	(31.957.407)	5.435.800
Çalışan karşılıkları kapsamında yapılan ödemeler		97.410	135.705
Ödenen kıdem tazminatları	18	(965.988)	499.014
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(36.401.171)	(21.241.972)
Faaliyetlerle ilgili nakit akışlarında enflasyon düzeltmesi		(70.375)	(2.422.356)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		64.144.568	(103.085.745)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(23.564.563)	(71.797.804)
Maddi duran varlık alım / satışlarından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(652.161)	(1.539.114)
Maddi olmayan duran varlık alımları	12	(48.305)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(24.265.029)	(73.336.918)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan banka kredileri	6	-	189.363.505
Ödenen banka kredileri		-	-
Ödenen faizler	6	(86.486.430)	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akış		(86.486.430)	189.363.505
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		22.805	7.171
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		(46.584.086)	12.948.013
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç		(17.912.045)	(30.580.579)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	106.142.770	119.176.486
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	41.646.639	101.543.920

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mah. Karun Çıkma Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 13 kişidir. (31 Aralık 2024: 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 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10.000.000 Türk Lirası'ndan ("TL") 75.000.000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75.000.000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtilmiştir.

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

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 itibarıyla 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 artırımına 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 itibarıyla 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 artırımına 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 itibarıyla 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 30 Eylül 2025 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, 27 Ekim 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 30 Eylül 2025 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, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	222%	1,00000
30 Haziran 2025	3.132,17	220%	1,07504
31 Aralık 2024	2.684,55	291%	1,25429
30 Eylül 2024	2.526,16	343%	1,33294
30 Haziran 2024	2.319,29	324%	1,45183

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 gayrimenkullerin 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.(Not 22)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2025 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2024 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 dövizle 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 değerlendirme 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

- **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.

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

a. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **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 yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). 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:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TFRS 7 Nakit Akış Tablosu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TFRS 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. TFRS 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.
- **TFRS 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. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

2.5. Muhasebe Politikaları

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ara dönem finansal tabloları, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

30 Eylül 2025	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	46.291.306	42.718.549	43.000.984	-	14.212.442	146.223.281
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")						
Genel Gider Yansıtma Gelirleri	8.105.688	-	-	-	-	8.105.688
Toplam gayrimenkul gelirleri	54.396.994	42.718.549	43.000.984	-	14.212.442	154.328.969
Satışların maliyeti	(79.070.316)	(2.732.127)	(2.750.190)	(449.606)	(1.269.743)	(86.271.982)
Brüt kar	(24.673.322)	39.986.422	40.250.794	(449.606)	12.942.699	68.056.987
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	(11.402.341)	37.441.592	35.790.428	(11.910.403)	(5.114.659)	44.804.617
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(11.402.341)	37.441.592	35.790.428	(11.910.403)	(5.114.659)	44.804.617
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	10.593.685	10.593.685
Yatırım harcamaları	22.539.044	-	-	1.025.519	-	23.564.563

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2024	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	35.678.942	36.795.687	37.037.296	-	22.610.536	132.122.461
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")						
Genel Gider Yansıtma Gelirleri	7.814.843	-	-	-	-	7.814.843
Toplam gayrimenkul gelirleri	43.493.785	36.795.687	37.037.296	-	22.610.536	139.937.304
Satışların maliyeti	(85.170.660)	(2.095.138)	(2.108.895)	(472.637)	(1.169.383)	(91.016.713)
Brüt kar	(41.676.875)	34.700.549	34.928.401	(472.637)	21.441.153	48.920.591
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	(27.646.197)	75.982.531	32.183.316	70.031.385	37.328.476	187.879.511
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(27.646.197)	75.982.531	32.183.316	70.031.385	37.328.476	187.879.511
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	13.245.866	13.245.866
Yatırım harcamaları	71.797.804	-	-	-	-	71.797.804

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hasılat				
Bölüm gelirleri	154.328.969	47.526.760	139.937.304	41.559.943
Toplam hasılat	154.328.969	47.526.760	139.937.304	41.559.943
Satışların maliyeti				
Bölümlere ait satışların maliyeti	86.271.982	26.511.837	91.016.713	32.812.368
Toplam satışların maliyeti	86.271.982	26.511.837	91.016.713	32.812.368
	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
Varlıklar				
Bölüm varlıkları		6.317.737.405		6.249.368.225
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar		275.195.919		386.504.037
Toplam varlıklar		6.592.933.324		6.635.872.262
Yükümlülükler				
Bölüm yükümlülükleri		145.266.041		200.987.721
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler		545.299.373		504.948.444
Toplam yükümlülükler		690.565.414		705.936.165

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit (*)	41.708.968	109.226.430
Bankalar-Vadesiz	320.686	492.946
Bankalar-Vadeli	41.388.282	108.733.484
Ters repo işlemlerinden alacaklar	76.016	239.549
Beklenen zarar karşılığı (**)	(210.596)	(549.224)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	41.574.388	108.916.755
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(138.345)	(3.323.209)
Beklenen zarar karşılığı	210.596	549.224
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	41.646.639	106.142.770

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

(**) Şirket, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 210.596 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2024: 549.224 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bankalar vadeli hesaplar detayı aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2025	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	21.273.898	%41,05	1 Ekim 2025
TL	20.114.384	%41,75	1 Ekim 2025
TL	76.016	%30,00	1 Ekim 2025
Toplam	41.464.298		
31 Aralık 2024	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	81.051.858	%49,75	1 Ocak 2025
TL	27.681.626	%48,95	1 Ocak 2025
TL	239.549	%39,00	1 Ocak 2025
Toplam	108.973.033		

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi(*)	50%	44.393.978	46.728.363

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 2025 Eylül ayı enflasyon düzeltmesi ile 25.978.212 TL olarak hesaplanmıştır.)

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem karı olan 21.187.370 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 10.593.685 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	125.123.089	132.434.967
Toplam yükümlülükler	(36.335.133)	(38.978.241)
Net varlıklar	88.787.956	93.456.726
	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Satış gelirleri	182.957.577	203.664.023
Satışların maliyeti	(105.126.235)	(97.595.385)
Net dönem karı / (zararı)	21.187.370	26.491.733

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	145.266.041	200.987.721
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	-	-
Toplam	145.266.041	200.987.721

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Açılış	200.987.721	-
Alınan banka kredileri	-	189.363.505
Faiz tahakkukları	71.358.835	-
Ödenen faiz	(86.486.430)	-
Parasal pozisyon kayıp/(kazanç)	(40.594.085)	-
	145.266.041	189.363.505

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar (*)	3.030.326	4.768.045
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	-	502.025
Şüpheli ticari alacaklar	5.750.934	3.020.398
	8.781.260	8.290.468
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(5.750.934)	(3.020.398)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(261.148)	(1.343.195)
Toplam	2.769.178	3.926.875

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 261.148 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2024: 1.343.195 TL).

30 Eylül 2025 ve 2024 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 - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Dönem başı	3.020.398	3.443.696
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 18)	4.646.933	1.774.135
Dönem içinde yapılan tahsilat	(513.097)	(39.431)
Konusu kalmayan karşılıklar	(290.817)	(267.281)
Tahsilatı imkansız hale gelmiş alacaklar	(85.662)	-
Net parasal kayıp/kazanç	(1.026.821)	(1.202.360)
Dönem sonu	5.750.934	3.708.759

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer ticari borçlar	17.106.032	12.137.590
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	153.276	37.079.125
Toplam	17.259.308	49.216.715

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.317.737.405	6.249.368.225
Toplam	6.317.737.405	6.249.368.225

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2025	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	Transfer	30 Eylül 2025
Pendorya AVM	1.520.199.480	22.539.044	-	(11.402.341)	-	1.531.336.183
Fındıklı Bina 2	1.652.997.434	-	-	35.790.428	-	1.688.787.862
Fındıklı Bina 1	1.581.308.489	-	-	37.441.592	-	1.618.750.081
Divan Adana Oteli	1.013.867.693	-	-	(5.114.659)	-	1.008.753.034
Tahir Han	480.995.129	1.025.519	-	(11.910.403)	-	470.110.245
	6.249.368.225	23.564.563	-	44.804.617	-	6.317.737.405

30 Eylül 2024	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	Transfer	30 Eylül 2024
Pendorya AVM	1.303.874.513	71.797.804	-	(27.646.197)	-	1.348.026.120
Fındıklı Bina 2	1.709.156.905	-	-	32.183.316	-	1.741.340.221
Fındıklı Bina 1	1.593.624.405	-	-	75.982.531	-	1.669.606.936
Divan Adana Oteli	886.181.934	-	-	37.328.476	-	923.510.410
Tahir Han	400.217.038	-	-	70.031.385	-	470.248.423
	5.893.054.795	71.797.804	-	187.879.511	-	6.152.732.110

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tahir Han

Tahir Han; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, Kemankuş 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2.591.110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38.880 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2025 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 593.869.000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 437.153.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde kira geliri elde etmemiştir (30 Eylül 2024: Kira geliri elde etmemiştir.) Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 39.276.000 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 ittifak 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2025 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.505.758.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 42.718.549 TL (30 Eylül 2024: 36.795.687 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 502.500.000 TL'dir.

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 değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2025 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 değerlendirme 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.597.876.000 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, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 43.000.984 TL (30 Eylül 2024: 37.037.296 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 715.990.500 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 kiralalanabilir 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.403.480.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

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

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %81'i kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 46.291.306 TL (30 Eylül 2024: 35.678.942TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 2.413.294.000 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Divan Adana Oteli'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için toplam 1.876.680.000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin %50 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 938.340.000 TL kıymet takdir olunmuştur. Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 14.212.442 TL (30 Eylül 2024: 22.610.536TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Divan Adana Oteli üzerindeki sigorta tutarı 2.114.823.543 TL (50.859.600 USD)'dir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	164.499.656	193.963.190
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	331.306.817	565.791.360
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	68.680.644	24.034.509
Toplam	564.487.117	783.789.059

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri: Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Eylül 2025
<u>Maliyet</u>					
Binalar	28.378.311	-	-	614.443	28.992.754
Demirbaşlar	13.889.976	652.161	-	-	14.542.137
Taşıtlar	2.186.289	-	-	-	2.186.289
	44.454.576	652.161	-	614.443	45.721.180
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	9.728.065	1.206.264	-	-	10.934.329
Taşıtlar	36.438	327.943	-	-	364.381
	9.764.503	1.534.207	-	-	11.298.710
	34.690.073	(882.046)	-	614.443	34.422.470

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Eylül 2024
<u>Maliyet</u>					
Binalar	29.342.444	-	-	552.517	29.894.961
Demirbaşlar	12.104.796	1.539.114	-	-	13.643.910
Taşıtlar	673.213	-	-	-	673.213
	42.120.453	1.539.114	-	552.517	44.212.084
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	8.313.044	1.049.953	-	-	9.362.997
Taşıtlar	673.213	-	-	-	673.213
	8.986.257	1.049.953	-	-	10.036.210
	33.134.196	489.161	-	552.517	34.175.874

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

10. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Şirket'in, 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kiralama işlemlerinden borçlar	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan	158.776	1.284.946
Dönem içinde kayıtlara alınan	1.586.910	-
Çıkışlar	(109.249)	-
Faiz gideri	381.940	94.024
Ödenen kira	(539.100)	(188.344)
Net parasal kayıp (kazanç)	(32.190)	(996.335)
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.447.087	194.291

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan, brüt	1.284.940	1.284.946
Dönem içinde kayıtlara alınan	1.755.852	-
Çıkışlar	(1.284.940)	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla brüt bakiye	1.755.852	1.284.946
<u>Birikmiş amortisman</u>		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	858.499	430.188
Dönem amortisman gideri	399.721	321.238
Çıkışlar	(965.578)	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	292.642	751.426
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla net bakiye	1.463.210	533.520

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	1.882.119	48.305	-	1.930.424
	1.882.119	48.305	-	1.930.424
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	1.635.843	21.277	-	1.657.120
	1.635.843	21.277	-	1.657.120
	246.276	27.028		273.304
	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	1.882.119	-	-	1.882.119
	1.882.119	-	-	1.882.119
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	1.610.290	19.169	-	1.629.459
	1.610.290	19.169	-	1.629.459
	271.829	(19.169)		252.660

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. 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, kaldırımaların kal'ı 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 "Kamulaştırmaz 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 olarak 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 alınmadığı için hak kaybına uğramamak bakımından dava açılmıştır. Daha sonra İBB Meclisi de Şirket'in itirazını kabul etmiş ve Beyoğlu Belediyesinin kararını aynen onamıştır. Söz konusu karar, onay için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna da gönderilmiştir. Kurul koruma amaçlı imar planında yapılan değişiklikleri uygun bulmamıştır.

Konuyla ilgili davada ise Mahkeme, itirazın Beyoğlu Belediyesince kabul edilmiş olması sebebiyle davanın konusuz kaldığına karar vermiştir. Ancak ilçe belediyesince alınan kararların kesinleşebilmesi için İBB ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı gerektiğinden, davanın konusuz kalması mümkün olmadığı gerekçesiyle karar Şirket tarafından temyiz edilmiştir. Temyize ilişkin olarak Danıştay, 28 Mart 2014 nolu kararı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun imar planı değişikliklerini uygun bulmamasına dayanarak yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, Şirket'in maliki olduğu Fındıklı Binası II'yi de kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, 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 olmadığı, 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)

- 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 18 adet dava, 68 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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 44.121 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 135.927 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Teminat mektupları	14.392.383	12.198.789
Teminat senetleri	2.633.403	2.477.048
Teminat çekleri	35.740	44.828
Toplam	17.061.526	14.720.665

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

Teminat, rehin, ipotek ve kefalet (TRİK)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir: Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen ipotekler	412.500.000	517.394.625
Teminat mektupları	4.042.775	5.070.812
Toplam	416.542.775	522.465.437

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket tarafından verilen Taminat-Rehin-İpotek-Kefaletler ("TRİK")		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A.	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	416.542.775	522.465.437
B.	Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.	Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.	Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i.	Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii.	B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.	C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
		416.542.775	522.465.437

İpotekler (*)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Tahir Han	412.500.000	517.394.625
	412.500.000	517.394.625

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

30 Eylül 2025 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 2024 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).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	2.938.526	1.408.835
Personel prim karşılığı	1.350.000	1.505.148
	4.288.526	2.913.983
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	893.706	1.554.301
	893.706	1.554.301
Toplam	5.182.232	4.468.284

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 53.919,68 TL ve 41.828,42 TL'dir.

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Maaş artış oranı	%24,95	%24,95
İskonto oranı	%29,32	%29,32
Net iskonto oranı	%3,50	%3,50
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%84,70	%84,70

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı bakiyesi	1.554.301	1.136.755
Hizmet maliyeti	212.926	106.397
Faiz maliyeti	282.807	89.302
Dönem içi ödemeler	(965.988)	(499.014)
Parasal kayıp/kazanç	(190.340)	(223.661)
Dönem sonu bakiyesi	893.706	609.779

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (**)	123.992.144	150.366.253
Gelecek aylara ait giderler (*)	17.041.806	29.054.085
Peşin ödenen vergi ve fonlar	3.827.533	3.360.380
Gelir tahakkukları	2.795.128	4.194.776
Devreden KDV	1.761.306	3.403.974
Diğer	737.118	1.008.727
Toplam	150.155.035	191.388.195

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	144.356	181.058
Toplam	144.356	181.058

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	25.509.355	27.778.196
Ödenecek vergi ve fonlar	1.646.030	1.823.606
Diğer yükümlülükler	7.491.811	743.128
Toplam	34.647.196	30.344.930

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla "Diğer yükümlülükler" kaleminin 7.209.497 TL'lik kısmı Alınan avanslardan oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	652.517	657.455
Toplam	652.517	657.455

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR

16.1 Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
		Pay Oranı %	Pay Tutarı	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	79,21	514.888.613
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	C	11,39	74.049.906	11,39	74.049.906
Ödenmiş sermaye		100	650.000.000	100	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları		100	6.161.999.468	100	6.161.999.468
Toplam sermaye			6.811.999.468		6.811.999.468

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650.000.000 (31 Aralık 2024: 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 artırımına kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 650.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650.000.000 (31 Aralık 2024: 1 TL. 650.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

16.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 3.293.973 TL tutarındadır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

16.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket'in halka arzları sonucu nominal değerli hisse senetlerinin sırasıyla 1-2 Nisan 2010, 3-4 Eylül 2020 ile 20-21 Eylül 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 14.692.507 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir.

16.4. Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflanmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler

104.522 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda ertelenmiş vergi etkisi dahil özkaynaklar kalemi altındaki "kar veya zararda yeniden sınıflanmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler" içerisinde gösterilmiştir. (31 Aralık 2024: 104.522 TL kayıp).

1.610.369 TL tutarındaki Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış/azalışları kazancı, ekteki finansal tablolarda ertelenmiş vergi etkisi dahil özkaynaklar kalemi altındaki "kar veya zararda yeniden sınıflanmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler" içerisinde gösterilmiştir. (31 Aralık 2024: 1.180.259 TL kazanç).

16.5. Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 6.161.999.468 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.

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
30 Eylül 2025			
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	6.065.817.157	6.161.999.468	(96.182.311)
Hisse senedi ihraç primleri	14.485.055	14.692.507	(207.452)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.247.453	3.293.973	(46.520)
Toplam	6.083.549.665	6.179.985.948	(96.436.283)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Pendorya AVM kira gelirleri	46.291.306	14.500.958	35.678.942	11.437.632
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	43.000.984	13.459.417	37.037.296	11.315.060
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	42.718.549	13.371.014	36.795.687	11.240.732
Divan Adana Oteli kira gelirleri	14.212.442	3.817.228	22.610.536	4.780.733
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	8.105.688	2.378.143	7.814.843	2.785.786
Toplam gayrimenkul gelirleri	154.328.969	47.526.760	139.937.304	41.559.943
Toplam hasılat	154.328.969	47.526.760	139.937.304	41.559.943

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Eylül 2025 dönem sonu itibarıyla toplam gayrimenkul gelirlerinin 85.766.448 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir. (30 Eylül 2024: 73.876.981TL)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Güvenlik giderleri	18.133.788	5.522.355	19.015.228	5.900.231
Sigorta giderleri	15.267.653	4.109.282	12.640.367	4.442.578
Yönetim hizmet giderleri	11.938.577	3.331.992	14.590.872	5.137.251
Temizlik giderleri	8.544.561	2.579.280	8.012.376	2.378.070
Elektrik giderleri	8.388.108	3.439.897	8.267.882	3.323.449
İşletme hizmet giderleri	4.253.159	1.940.113	2.021.750	113.878
Vergi ve harç giderleri	3.885.681	60.675	4.301.676	65.465
Danışmanlık giderleri	3.093.570	376.543	6.176.086	3.402.099
Su giderleri	2.361.268	948.427	1.283.882	482.511
Bakım ve onarım giderleri	1.499.828	467.601	2.769.251	1.125.188
Doğalgaz gideri	844.488	-	836.277	367
Malzeme gideri	391.510	113.618	480.580	400.628
Diğer giderler	7.669.791	3.622.054	10.620.486	6.040.653
Toplam	86.271.982	26.511.837	91.016.713	32.812.368

Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Personel giderleri	28.654.019	9.749.452	29.364.374	8.553.747
Güvenlik giderleri	18.133.788	5.522.355	19.015.228	5.900.231
Sigorta giderleri	15.267.653	4.109.282	12.640.367	4.442.578
Yönetim Hizmet giderleri	11.938.577	3.331.992	14.590.872	5.137.251
Temizlik Giderleri	8.544.561	2.579.280	8.012.376	2.378.070
Elektrik giderleri	8.388.108	3.439.897	8.267.882	3.323.449
Danışmanlık giderleri	5.279.711	1.346.186	7.363.636	4.025.584
Şüpheli Alacak Karşılık giderleri	4.646.933	748.844	1.774.135	1.694.933
İşletme Hizmet giderleri	4.253.159	1.940.113	2.021.750	113.878
Vergi ve harç giderleri	3.885.681	60.675	4.301.676	65.465
Su giderleri	2.361.268	948.427	1.283.882	482.511
Müşavirlik giderleri	2.248.631	695.302	1.870.485	415.440
Amortisman ve itfa payı gideri	1.955.205	676.341	1.390.359	555.700
Bakım ve onarım gideri	1.499.828	467.601	2.769.251	1.125.188
Doğalgaz gideri	844.488	-	836.277	367
Ulaşım ve seyahat gideri	536.742	173.617	472.667	219.023
Bist kotta kalma ücreti	511.007	-	380.190	-
Malzeme gideri	391.510	113.618	480.580	400.628
Reklam gideri	143.920	21410	193.407	184.825
Genel Kurul Gideri	55.102	-	104.088	-
Diğer Giderler	11.594.341	5.091.641	13.291.641	7.104.210
Toplam	131.134.232	41.016.033	130.425.123	46.123.078

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Personel giderleri	28.654.019	9.749.452	29.364.374	8.553.747
Şüpheli alacak karşılık gideri	4.646.933	748.844	1.774.135	1.694.933
Müşavirlik giderleri	2.248.631	695.302	1.870.485	415.440
Danışmanlık giderleri	2.186.141	969.643	1.187.550	623.485
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.955.205	676.341	1.390.359	555.700
Ulaşım ve seyahat giderleri	536.742	173.617	472.667	219.023
BİST kotta kalma ücreti	511.007	-	380.190	-
Genel Kurul gideri	55.102	-	104.088	-
Diğer giderler	3.924.550	1.469.587	2.671.155	1.063.557
Toplam	44.718.330	14.482.786	39.215.003	13.125.885

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Maaşlar ve ücretler	18.727.134	6.076.302	20.813.585	6.294.852
SSK işveren payı	2.572.937	904.772	2.933.337	937.467
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	2.537.361	925.715	2.141.251	740.144
İzin karşılığı gideri	1.815.313	1.288.282	1.265.676	190.888
Prim karşılığı	1.350.000	382.464	1.199.646	279.408
Ödenen kıdem tazminatı	965.988	61.648	499.014	-
Diğer	685.286	110.269	511.865	110.988
Toplam	28.654.019	9.749.452	29.364.374	8.553.747

19. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Reklam giderleri	143.920	21.410	193.407	184.825
Toplam	143.920	21.410	193.407	184.825

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Gayrimenkul değer artışı	44.804.617	-	187.879.511	-
Konusu kalmayan karşılıklar	2.236.800	913.410	533.643	(660.980)
Diğer gelirler	3.529.440	764.039	24.303.417	14.078.989
Toplam	50.570.857	1.677.449	212.716.571	13.418.009

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Komisyon giderleri	627.890	161.135	635.922	502.048
Diğer giderler	338.939	9.138	25.238	15.795
Toplam	966.829	170.273	661.160	517.843

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Faiz gelirleri	27.704.633	5.926.529	44.731.174	13.438.816
Toplam	27.704.633	5.926.529	44.731.174	13.438.816

Finansman giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Kur farkı gideri. net	118.020	(11.313)	38.171	12.912
Faiz giderleri	70.021.979	18.905.121	29.504.730	21.498.312
Toplam	70.139.999	18.893.808	29.542.901	21.511.224

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Şirket'in 30 Eylül tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(7.798.794)
Stoklar	204.506
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	5.266.724
Gelecek Aylara Ait Giderler	986.073
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.267.912.124
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.426.382
Gelecek Aylara Ait Gelirler	(239.451)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(85.142.388)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.381.038.950)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(2.978.703)
Yasal Yedekler	(667.808)
Olağan Yedekler	(12.688.345)
Geçmiş Yıl Karları/Zararları	195.379.132
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı Gelir ve Giderler	(218.090)
Kar ve zarar tablosu kalemleri	4.759.634
Hasılat	(13.595.892)
Satılan hizmet maliyeti	11.917.086
Genel yönetim giderleri	3.225.311
Pazarlama giderleri	12.136
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(949.576)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	547.059
Finansman Geliri	(2.845.733)
Finansman Giderleri	6.449.243
Net parasal pozisyon kazanç/(kayıpları)	(3.039.160)

23. 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.

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

b) Dönem Vergi Gelir/Gideri

Vergi Gelir/(Gideri)	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Ertelenen Vergi Gideri	(65.916.221)	(20.104.887)	-	-
Toplam vergi gideri	(65.916.221)	(20.104.887)	-	-

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 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Ertelenen Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	2.913.277	2.093.582
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(488.980.189)	(422.059.939)
Vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(486.066.912)	(419.966.357)

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

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Geçici Vergi	Ertelenmiş Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.616.026.718	(484.808.016)	1.392.402.673	(417.720.802)
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.755.852	(526.756)	501.086	(150.326)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıklar	12.151.391	(3.645.417)	(14.217.620)	4.265.286
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(893.706)	268.112	(2.073.607)	622.083
Aktüeryal Kayıp Kazançlar	-	-	(519.306)	155.792
Diğer	(8.817.216)	2.645.165	23.794.635	(7.138.390)
Toplam	1.620.223.039	(486.066.912)	1.399.887.861	(419.966.357)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	30 Eylül 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(yükümlülüğü)	(419.966.358)
Kar Veya Zarar Tablosu İle İlişkilendirilen	(65.916.221)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu İle İlişkilendirilen	(184.333)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	486.066.912

24. 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, 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Net dönem karı / (zararı)	(27.998.297)	(18.617.496)	221.579.922	2.894.088
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	(0,0431)	(0,0286)	0,3409	0,0045

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankalar – vadesiz		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	75.953	239.293
Türkiye İş Bankası A.Ş.	120.490	303.291
Bankalar – vadeli		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	77.765.980
Toplam	196.443	78.308.564
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	502.025
Toplam	-	502.025
Peşin ödenen giderler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	2.839.601	28.068.959
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	4.907	-
Toplam	2.844.508	28.068.959
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	37.540	29.430.410
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	115.736	191.084
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	7.457.631
Toplam	153.276	37.079.125

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Yatırım Harcamaları</i>		
İş Merkezleri Yönetim Ve İşletim A.Ş.	22.539.044	78.260.600
Toplam	22.539.044	78.260.600
<i>Finansal Borçlanmalar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	145.266.041	200.987.721
Toplam	145.266.041	200.987.721
<i>Verilen Avanslar</i>		
İş Merkezleri Yönetim Ve İşletim A.Ş.	1.274.228	-
Toplam	1.274.228	-

25.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	74.702.695	64.515.322
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	8.213.943	6.903.486
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2.551.751	2.197.854
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	121.081	104.297
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	112.120	96.572
Türkiye İş Bankası A.Ş.	46.915	43.999
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	17.943	15.451
Toplam	85.766.448	73.876.981
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	15.610.717	17.713.008
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	71.507	123.751
Toplam	15.682.224	17.836.759
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	86.486.430	-
Toplam	86.486.430	-
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	290.362	318.278
Türkiye İş Bankası A.Ş.	25.473	26.003
Toplam	315.835	344.281
<i>Diğer Giderler</i>		
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	86.982	-
Toplam	86.982	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

25.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	7.814.567	2.474.976	11.543.903	8.762.804
Toplam vergi gideri	7.814.567	2.474.976	11.543.903	8.762.804

26. 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.

26.1. Kredi riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.1 Kredi riski (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2025		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar ilişkili taraf	Diğer taraf	Diğer alacaklar ilişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		-	2.769.178	-	-	41.574.388	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	2.769.178	-	-	41.574.388	-	-	-
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)	-	5.750.934	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.750.934)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.1 Kredi riski (Devamı)

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
31 Aralık 2024									
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		502.025	3.424.850	-	-	108.916.755	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	502.025	3.424.850	-	-	108.916.755	-	-	-
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)	-	3.020.398	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.020.398)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.2. Likidite riski

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

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

30 Eylül 2025	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	185.579.550	-	185.579.550	-	-
Ticari borçlar	17.259.308	17.259.308	17.259.308	-	-	-
Toplam	137.259.308	202.838.858	17.259.308	185.579.550	-	-

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	150.514.800	200.987.721	-	200.987.721	-	-
Ticari borçlar	49.216.715	49.216.715	49.216.715	-	-	-
Toplam	199.731.515	250.204.436	49.216.715	200.987.721	-	-

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.3. 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 Cumhurbaşkanlığı 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, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, yıllık asgari kira tutarları, Dipnot 8'de açıklanmıştır.

Şirket'in, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Eylül 2025	41,4984	48,6479
31 Aralık 2024	44,1802	46,0862

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

	30 Eylül 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	200.196	4.115	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	200.196	4.115	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	200.196	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	382.859	7.870	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	382.859	7.870	-
18.	Toplam yükümlülükler	382.859	7.870	-
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)	(182.663)	(3.755)	-
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(182.663)	(3.755)	-
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	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	189.654	4.115	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	189.654	4.115	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	189.654	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	540.846	9.592	2.236
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	540.846	9.592	2.236
18. Toplam yükümlülükler	(540.846)	(9.592)	(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)	(351.192)	(5.477)	(2.236)
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(351.192)	(5.477)	(2.236)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar veya zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2025			
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(80.287)	80.287	80.287
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(80.287)	80.287	80.287
Avro kurunun %10 değişmesi halinde			
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(13.341)	13.341	13.341
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(13.341)	13.341	13.341
TOPLAM (3+6)	(93.628)	93.628	93.628
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024			
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(9.880)	9.880	9.880
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(9.880)	9.880	9.880
Avro kurunun %10 değişmesi halinde			
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(25.241)	25.241	25.241
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(25.241)	25.241	25.241
TOPLAM (3+6)	(35.121)	35.121	35.121

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	41.464.298	108.973.033
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	145.266.041	200.987.721

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat	TL	48,95%
Vadeli mevduat	TL	49,75%
Vadeli mevduat	TL	39,00%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan dokuz aylık etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu analiz, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
30 Eylül 2025				
Değişken faizli finansal borçlar	(414.913)	416.495	(414.913)	416.495

(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
30 Eylül 2024				
Değişken faizli finansal borçlar	(553.054)	555.163	(553.054)	555.163

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.4. 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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

27. 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

29. 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, diğer paydaş tarafından ihalenin feshi davası açılmıştır. Dava ilk derece mahkemesi tarafından reddedilmiş, bahse konu karar istinaf mahkemesi tarafından onanmıştır. Dosya Yargıtay'dadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	41.574.388	108.916.755
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu			
	katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	6.317.737.405	6.249.368.225
C	İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	44.393.978	46.728.363
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		189.227.553	230.858.919
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	6.592.933.324	6.635.872.262
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	145.266.041	200.987.721
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	486.066.912	419.966.357
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	5.902.367.910	5.929.936.097
	Diğer kaynaklar		59.232.461	84.982.087
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	6.592.933.324	6.635.872.262
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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)	41.574.388	108.916.755
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	44.393.978	46.728.363
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4.042.775	5.070.812
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/(I)	21.250.239	77.765.890

^(*) 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 25.978.212 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	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)	96%	94%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	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%	1%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	11%	10%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	1%	Azami 10%

.....