

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Temmuz 2026

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.....	5-57
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT	58-59

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR		45.426.715	205.979.084
Nakit ve nakit benzerleri	4	6.585.811	47.495.968
Ticari alacaklar	7	5.940.353	3.878.581
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,25	2.056.214	416.861
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	3.884.139	3.461.720
Diğer dönen varlıklar	15	32.900.551	154.604.535
DURAN VARLIKLAR		8.319.819.977	8.043.235.835
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	42.529.852	79.785.851
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	8.222.131.670	7.883.740.663
Maddi duran varlıklar	9	40.533.146	41.261.994
Kullanım hakkı varlıkları	11	1.318.600	1.618.282
Maddi olmayan duran varlıklar	12	308.447	326.732
Diğer duran varlıklar	15	12.998.262	36.502.313
TOPLAM VARLIKLAR		8.365.246.692	8.249.214.919
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		190.727.979	278.279.249
Kısa vadeli borçlanmalar		144.574.443	193.639.321
Banka kredileri	6,25	143.406.190	192.033.087
Kiralama işlemlerinden borçlar	10	1.168.253	1.606.234
Ticari borçlar	7	35.952.161	58.507.189
İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	9.588.255	40.176.876
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	26.363.906	18.330.313
Kısa vadeli karşılıklar		6.572.262	5.888.591
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	6.403.892	5.836.635
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	168.370	51.956
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	3.629.113	20.244.148
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		807.243.394	665.419.023
Uzun vadeli karşılıklar	14	1.374.219	1.371.005
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	1.374.219	1.371.005
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	805.097.883	663.016.833
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	771.292	1.031.185
ÖZKAYNAKLAR		7.367.275.319	7.305.516.647
Ödenmiş sermaye	16	650.000.000	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları	16	7.721.054.516	7.721.054.516
Pay ihraç primleri	16	18.055.165	18.055.165
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	4.047.861	4.047.861
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	16	1.876.503	1.332.668
Geçmiş yıllar zararları		(1.088.973.563)	(1.107.365.238)
Net dönem karı		61.214.837	18.391.675
TOPLAM KAYNAKLAR		8.365.246.692	8.249.214.919

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI
GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Dipnot				
Hasılat	17	136.047.277	66.983.676	131.240.625	61.567.968
Satışların maliyeti	17	(77.043.931)	(42.018.897)	(73.434.425)	(35.746.961)
Brüt kar		59.003.346	24.964.779	57.806.200	25.821.007
Genel yönetim giderleri	18	(46.869.079)	(19.438.891)	(37.154.023)	(15.857.768)
Pazarlama giderleri	19	(422.252)	(143.066)	(150.543)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	211.105.813	128.939.911	60.081.168	56.505.279
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(368.794)	(78.362)	(978.824)	(665.069)
Esas faaliyet karı		222.449.034	134.244.371	79.603.978	65.803.449
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/ (zararlarındaki) paylar	5	(638.366)	1.857.420	8.295.404	8.020.076
Finansman gelirleri	21	6.493.227	1.217.802	26.761.357	9.922.909
Finansman giderleri	21	(36.815.872)	(14.999.674)	(62.972.314)	(34.958.571)
Parasal kazanç / (kayıp)	22	11.574.792	9.088.956	(6.921.880)	(2.879.472)
Vergi öncesi kar / (zarar)		203.062.815	131.408.875	44.766.545	45.908.391
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	(141.847.978)	(8.336.990)	(56.293.856)	(1.586.048)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		61.214.837	123.071.885	(11.527.311)	44.322.343
Pay başına (zarar) / kazanç	24	0,0941	0,1893	(0,0169)	0,0690
DÖNEM KARI/(ZARARI)		61.214.837	123.071.885	(11.527.311)	44.322.343
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		543.835	543.835	528.695	528.695
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	9	776.907	776.907	755.278	755.278
- Vergi Etkisi		(233.072)	(233.072)	(226.583)	(226.583)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		543.835	543.835	528.695	528.695
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		61.758.672	123.615.720	(10.998.616)	44.851.038

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazanç / kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlan mış yedekler	Geçmiş Yıllar karı/zararı	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		650.000.000	7.721.054.516	18.055.165	1.450.317	(128.438)	4.047.861	(1.072.790.072)	(34.575.166)	7.287.114.183
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	528.695	-	-	-	(11.527.311)	(10.998.616)
Transferler		-	-	-	-	-	-	(34.575.166)	34.575.166	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>16</i>	650.000.000	7.721.054.516	18.055.165	1.979.012	(128.438)	4.047.861	(1.107.365.238)	(11.527.311)	7.276.115.567
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler		650.000.000	7.721.054.516	18.055.165	1.746.620	(413.952)	4.047.861	(1.107.365.238)	18.391.675	7.305.516.647
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	543.835	-	-	-	61.214.837	61.758.672
Transferler		-	-	-	-	-	-	18.391.675	(18.391.675)	-
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>16</i>	650.000.000	7.721.054.516	18.055.165	2.290.455	(413.952)	4.047.861	(1.088.973.563)	61.214.837	7.367.275.319

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		61.214.837	(11.527.311)
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Gayrimenkuller değer artış azalışları	8,9,20	(207.369.521)	(55.109.319)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(6.493.227)	(26.761.357)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	36.815.872	62.972.314
Gelir tahakkuklarındaki değişim	15	1.926.446	1.575.145
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		141.847.978	56.520.439
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	638.366	(8.295.404)
Amortisman giderleri	9,11	2.070.571	1.562.323
İtfa payı giderleri	12	18.285	9.171
Parasal kazanç / kayıp ile ilgili düzeltmeler		14.944.039	15.509.586
Karşılıklar ve değer düşüklüğü zararlarına ilişkin düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim		710.188	(1.821.911)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	7,18	3.356.860	4.790.047
Kullanılmamış izin karşılığı	18	2.047.426	647.626
Personel prim karşılıkları	14,18	1.200.000	1.188.927
Kıdem tazminatı karşılığı gideri		209.963	(674.686)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		53.138.083	40.585.590
Alınan faizler		7.339.081	30.774.452
Ticari alacaklardaki değişim		(6.336.053)	(1.886.865)
Diğer varlıklardaki değişim		180.188.032	54.797.581
Ticari borçlardaki değişim	7	(22.555.028)	(38.616.794)
Çalışan karşılıkları kapsamında yapılan ödemeler		-	119.699
Ödenen kıdem tazminatları	18	-	(1.111.270)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(55.984.064)	(36.401.837)
Faaliyetlerle ilgili nakit akışlarında enflasyon düzeltmesi		(1.564.117)	1.538.670
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		154.225.934	49.799.226
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(131.798.393)	(1.071.818)
Maddi duran varlık alım / satışlarından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(265.134)	(655.613)
Maddi olmayan duran varlık alımları	12	-	(59.368)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(132.063.527)	(1.786.799)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan banka kredileri	6	32.104.200	-
Ödenen banka kredileri	6	(26.981.080)	-
Ödenen faizler	6	(62.149.271)	(106.275.499)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akış		(57.026.151)	(106.275.499)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		10.869	9.307
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		(34.852.875)	(58.253.765)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanc		(5.418.662)	(15.478.963)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	46.883.749	130.429.403
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	6.612.212	56.696.675

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Çıkmazı Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 13 kişidir. (31 Aralık 2025: 13 kişi).

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 3 - 4 Eylül 2020 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 9 Eylül 2020 tarihi 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 kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Eylül 2021 tarihi 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.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 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, 29 Temmuz 2026 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2026	129,99	206%	1,00000
31 Mart 2026	121,47	205%	1,07014
31 Aralık 2025	110,39	211%	1,17758
30 Haziran 2025	98,40	220%	1,32103
31 Mart 2025	92,82	250%	1,40045

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(yükümlülük) pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kayıp/kazanç hesabına kaydedilmiştir.(Not 22)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran 2026 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2025 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

2.1.5. İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıkların 145.301.264 TL tutarında üzerindedir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam dönen varlıklardan yüksek olmasının temel nedeni, Şirket tarafından gerçekleştirilen yatırım harcamalarının ağırlıklı olarak kısa vadeli finansman kaynakları ile finanse edilmiş olmasıdır. Şirket, faaliyetlerden sağlanacak nakit girişleri, mevcut finansman kaynaklarının devamlılığı, gerektiğinde ilave finansman imkânlarının değerlendirilmesi ve kısa vadeli yükümlülükleri uzun vadeli yükümlülüklerle dönüştürmek suretiyle Şirket'in yükümlülüklerini vadesinde yerine getirebileceğini öngörmektedir. Bu kapsamda, finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmış olup, bu varsayımı ortadan kaldıracak önemli bir belirsizlik bulunmadığı değerlendirilmiştir.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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

a) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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 dipnot açıklamaları 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 dipnot açıklamalarında 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 düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - 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
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **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 (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.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

b) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, 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 finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Haziran 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

b) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
- bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

b) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **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 verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte 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.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).
- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Muhasebe Politikaları

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ara dönem finansal tabloları, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine 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.

30 Haziran 2026	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı
Pendorya AVM	30 Haziran 2026	Gelir indirgeme	%25	%30	%7
Divan Adana Oteli	30 Haziran 2026	Gelir indirgeme	%25	%30	%7
Fındıklı Binaları	30 Haziran 2026	Pazar Yaklaşımı	-	-	-
Tahir Han	30 Haziran 2026	Pazar Yaklaşımı	-	-	-

31 Aralık 2025	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı
Pendorya AVM	31 Aralık 2025	Gelir indirgeme	%25	%30	%7
Divan Adana Oteli	31 Aralık 2025	Gelir indirgeme	%25	%27	%7
Fındıklı Binaları	31 Aralık 2025	Pazar Yaklaşımı	-	-	-
Tahir Han	31 Aralık 2025	Pazar Yaklaşımı	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	46.767.880	36.945.341	37.189.610	-	8.966.286	129.869.117
Pendorya Alışveriş Merkezi ("Pendorya AVM")						
Ortak Alan Gelirleri	6.178.160	-	-	-	-	6.178.160
Toplam gayrimenkul gelirleri	52.946.040	36.945.341	37.189.610	-	8.966.286	136.047.277
Satışların maliyeti	(68.196.152)	(3.520.916)	(3.544.195)	(718.853)	(1.063.815)	(77.043.931)
Brüt kar	(15.250.112)	33.424.425	33.645.415	(718.853)	7.902.471	59.003.346
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	11.022.309	23.448.860	45.253.772	120.452.577	6.415.096	206.592.614
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11.022.309	23.448.860	45.253.772	120.452.577	6.415.096	206.592.614
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(638.366)	(638.366)
Yatırım harcamaları	-	-	-	131.798.393	-	131.798.393

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2025	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
Kira geliri	39.064.595	36.062.820	36.301.250	-	12.773.841	124.202.506
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")						
Ortak Alan Gelirleri	7.038.119	-	-	-	-	7.038.119
Toplam gayrimenkul gelirleri	46.102.714	36.062.820	36.301.250	-	12.773.841	131.240.625
Satışların maliyeti	(66.946.646)	(2.584.641)	(2.601.730)	(351.473)	(949.935)	(73.434.425)
Brüt kar	(20.843.932)	33.478.179	33.699.520	(351.473)	11.823.906	57.806.200
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	(13.998.638)	46.022.247	43.993.867	(14.631.687)	(6.276.470)	55.109.319
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(13.998.638)	46.022.247	43.993.867	(14.631.687)	(6.276.470)	55.109.319
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	8.295.404	8.295.404
Yatırım harcamaları	1.071.818	-	-	-	-	1.071.818

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Hasılat				
Bölüm varlıkları	136.047.277	66.983.676	131.240.625	61.567.968
Toplam hasılat	136.047.277	66.983.676	131.240.625	61.567.968
Satışların maliyeti				
Bölüm yükümlülükleri	77.043.931	42.018.897	73.434.425	35.746.961
Toplam satışların maliyeti	77.043.931	42.018.897	73.434.425	35.746.961
		30 Haziran 2026		31 Aralık 2025
Varlıklar				
Bölüm varlıkları		8.222.131.670		7.883.740.663
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar		143.115.022		365.474.256
Toplam varlıklar		8.365.246.692		8.249.214.919
Yükümlülükler				
Bölüm yükümlülükleri		143.406.190		192.033.087
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler		854.565.183		751.665.185
Toplam yükümlülükler		997.971.373		943.698.272

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankadaki nakit (*)	6.596.686	47.707.956
Bankalar-Vadesiz	439.745	340.755
Bankalar-Vadeli	6.156.941	47.367.201
Ters repo işlemlerinden alacaklar	22.485	28.605
Beklenen zarar karşılığı (**)	(33.360)	(240.593)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	6.585.811	47.495.968
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(6.959)	(852.812)
Beklenen zarar karşılığı	33.360	240.593
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	6.612.212	46.883.749

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

(**) Şirket, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 33.360 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2025: 240.593 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bankalar vadeli hesaplar detayı aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2026	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	6.156.941	%41,20	1 Temmuz 2026
TL	22.485	%27,00	1 Temmuz 2026
Toplam	6.179.426		
31 Aralık 2025	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	36.168.483	%39,50	1 Ocak 2026
TL	11.198.718	%38,20	1 Ocak 2026
TL	28.605	%28,00	1 Ocak 2026
Toplam	47.395.806		

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi(*)	50	42.529.852	79.785.851

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 2026 Haziran ayı enflasyon düzeltmesi ile 31.923.817 TL olarak hesaplanmıştır.)

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem zararı olan 1.276.732 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 638.366 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	133.075.184	208.105.441
Toplam yükümlülükler	(48.015.480)	(48.533.739)
Net varlıklar	85.059.704	159.571.702

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Satış gelirleri	163.191.076	167.877.914
Satışların maliyeti	(108.205.174)	(93.600.591)
Net dönem karı / (zararı)	(1.276.732)	16.590.808

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	143.406.190	192.033.087
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	-	-
Toplam	143.406.190	192.033.087

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Açılış	192.033.087	246.975.919
Alınan banka kredileri	32.104.200	-
Faiz tahakkukları	36.482.418	65.556.155
Ödenen faiz	(62.149.271)	(106.275.499)
Ödenen banka kredileri	(26.981.080)	-
Parasal pozisyon kayıp/(kazanç)	(28.083.164)	(35.296.467)
	143.406.190	170.960.108

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar (*)	5.226.429	3.886.589
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.056.214	416.861
Şüpheli ticari alacaklar	7.113.813	7.397.492
	14.396.456	11.700.942
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(7.113.813)	(7.397.492)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(1.342.290)	(424.869)
Toplam	5.940.353	3.878.581

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda 1.342.290 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2025: 424.869 TL).

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Dönem başı	7.397.492	3.711.499
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	3.356.860	4.790.047
Dönem içinde yapılan tahsilat	(130.464)	(128.022)
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.394.526)	(1.626.208)
Net parasal kayıp/kazanç	(1.115.549)	259.140
Dönem sonu	7.113.813	7.006.456

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer ticari borçlar	26.363.906	18.330.313
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	9.588.255	40.176.876
Toplam	35.952.161	58.507.189

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.222.131.670	7.883.740.663
Toplam	8.222.131.670	7.883.740.663

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	Transfer	30 Haziran 2026
Pendorya AVM	1.936.247.691	-	-	11.022.309	-	1.947.270.000
Fındıklı Bina 2	2.055.967.898	-	-	45.253.772	-	2.101.221.670
Fındıklı Bina 1	1.985.176.140	-	-	23.448.860	-	2.008.625.000
Divan Adana Oteli	1.321.709.904	-	-	6.415.096	-	1.328.125.000
Tahir Han	584.639.030	131.798.393	-	120.452.577	-	836.890.000
	7.883.740.663	131.798.393	-	206.592.614	-	8.222.131.670

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	Transfer	30 Haziran 2025
Pendorya AVM	1.868.037.822	-	-	(13.998.638)	-	1.854.039.184
Fındıklı Bina 2	2.031.221.407	-	-	43.993.867	-	2.075.215.274
Fındıklı Bina 1	1.943.129.244	-	-	46.022.247	-	1.989.151.491
Divan Adana Oteli	1.245.851.760	-	-	(6.276.470)	-	1.239.575.290
Tahir Han	591.052.097	1.071.818	-	(14.631.687)	-	577.492.228
	7.679.292.330	1.071.818	-	55.109.319	-	7.735.473.467

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tahir Han

Tahir Han; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 606,62 m² dir. Parsel üzerindeki 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 2026 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 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 836.890.000 TL kıymet takdir olunmuştur. 18.03.2026 tarihi itibarıyla, Tahir Han taşınmazına ilişkin tapu mülkiyeti, ilgili tescil işlemlerinin tamamlanması neticesinde tamamen Şirketimiz adına intikal ve tescil edilmiştir. Tahir Han dava sürecine ilişkin detaylı açıklamalar Not 13'te yer almaktadır.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde kira geliri elde etmemiştir (30 Haziran 2025: Kira geliri elde etmemiştir.) Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 49.045.000 TL'dir.

Fındıklı Bina 1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32.858.918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465.000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2026 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 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 2.008.625.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 36.945.341 TL (30 Haziran 2025: 36.062.820 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 654.150.000 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 2026 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması 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 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 2.137.295.000 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 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 37.189.610 TL (30 Haziran 2025: 36.301.250 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 930.556.000 TL'dir.

Pendorya AVM

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 2026 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.947.270.000 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %84,91'i kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 46.767.880 TL (30 Haziran 2025: 39.064.595 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 3.184.877.000 TL'dir.

Divan Adana Otel

Divan Adana Otel; 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 Otel'in işletmesi; ortaklar tarafından hisseleri oranında kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2026 tarihli raporuna göre Divan Adana Otel'in gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için toplam 2.656.250.000 TL; TSKB GYO A.Ş'nin %50 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 1.328.125.000 TL kıymet takdir olunmuştur. Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 8.966.286 TL (30 Haziran 2025: 12.773.841 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Divan Adana Otel üzerindeki sigorta tutarı 2.367.773.764 TL (50.859.600 USD)'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	245.421.059	210.299.253
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	431.496.878	522.378.494
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	98.162.646	81.191.221
Toplam	775.080.583	813.868.968

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 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. (Not 26.4)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Haziran 2026
<u>Maliyet</u>					
Binalar	35.296.422	-	-	776.907	36.073.329
Demirbaşlar	17.527.805	265.134	-	-	17.792.939
Taşıtlar	2.686.662	-	-	-	2.686.662
	55.510.889	265.134	-	776.907	56.552.930
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	13.666.785	1.502.223	-	-	15.169.008
Taşıtlar	582.110	268.666	-	-	850.776
	14.248.895	1.770.889	-	-	16.019.784
	41.261.994				40.533.146

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Haziran 2025
<u>Maliyet</u>					
Binalar	34.871.580	-	-	755.278	35.626.858
Demirbaşlar	17.068.195	655.613	-	-	17.723.808
Taşıtlar	2.686.535	-	-	-	2.686.535
	54.626.310	655.613	-	755.278	56.037.201
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	11.953.993	982.289	-	-	12.936.282
Taşıtlar	44.775	268.654	-	-	313.429
	11.998.768	1.250.943	-	-	13.249.711
	42.627.542				42.787.490

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

10. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Şirket'in, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kiralama işlemlerinden borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan	1.606.234	195.114
Dönem içinde kayıtlara alınan	-	1.868.713
Çıkışlar	-	(128.651)
Faiz gideri	295.840	642.093
Ödenen kira	(492.000)	(924.518)
Net parasal kayıp (kazanç)	(241.821)	(46.517)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye	1.168.253	1.606.234

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan, brüt	2.157.710	1.579.023
Dönem içinde kayıtlara alınan	-	2.157.710
Çıkışlar	-	(1.579.023)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla brüt bakiye	2.157.710	2.157.710
<u>Birikmiş amortisman</u>		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	539.428	1.054.984
Dönem amortisman gideri	299.682	671.012
Çıkışlar	-	(1.186.568)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye	839.110	539.428
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla net bakiye	1.318.600	1.618.282

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	2.372.240	-	-	2.372.240
	2.372.240	-	-	2.372.240
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	2.045.508	18.285	-	2.063.793
	2.045.508	18.285	-	2.063.793
	326.732			308.447
	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	2.312.760	59.368	-	2.372.128
	2.312.760	59.368	-	2.372.128
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	2.010.143	9.171	-	2.019.314
	2.010.143	9.171	-	2.019.314
	302.617			352.814

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 "Kamulaştırmasız El Atma" davasına dönüştürülmüştür.

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

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645.354 TL) (endekslenmemiş tutar) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol 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 verilmekle 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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.
- 4- 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 verilmiştir.

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 reddedilmiş, dava istinaf ve temyiz kanun yollarından geçerek Şirket lehine kesinleşmiştir. Karara karşı düzeltme yoluna başvurulmuş, talep reddedilerek karar kesinleşmiştir. Şirketimiz lehine tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.

Yukarıdaki davalar dahil olmak üzere Şirket'in taraf olduğu toplam 20 adet dava, 66 adet adet lehe, 3 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 168.370 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2025: 51.956 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Teminat mektupları	19.875.440	17.507.754
Teminat senetleri	1.902.349	3.180.587
Teminat çekleri	35.740	42.087
Toplam	21.813.529	20.730.428

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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen ipotekler	412.500.000	485.751.750
Teminat mektupları	4.192.000	4.710.320
Toplam	416.692.000	490.462.070

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A.	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	416.692.000	490.462.070
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	-	-
		416.692.000	490.462.070
İpotekler (*)		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tahir Han		412.500.000	485.751.750
		412.500.000	485.751.750

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

30 Haziran 2026 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 2025 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	5.203.892	3.716.991
Personel prim karşılığı	1.200.000	2.119.644
	6.403.892	5.836.635
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.374.219	1.371.005
	1.374.219	1.371.005
Toplam	7.778.111	7.207.640

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 64.948,77 TL ve 53.919,68 TL'dir.

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Maaş artış oranı	%24,61	%24,61
İskonto oranı	%29,83	%29,83
Net iskonto oranı	%4,19	%4,19
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%91,84	%91,84

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı bakiyesi	1.371.005	1.909.943
Hizmet maliyeti	64.442	187.520
Faiz maliyeti	145.521	249.064
Dönem içi ödemeler	-	(1.111.270)
Parasal kayıp/kazanç	(206.749)	(272.937)
Toplam	1.374.219	962.320

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	2.247.066	141.076.047
Gelecek aylara ait giderler	11.339.219	1.010.281
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.154.938	5.364.273
Gelir tahakkukları	3.790.926	5.717.372
Devreden KDV	13.053.529	196.964
Diğer	1.314.873	1.239.598
Toplam	32.900.551	154.604.535

Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	12.853.904	36.332.322
Verilen depozito ve teminatlar	144.358	169.991
Toplam	12.998.262	36.502.313

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	249.927	17.889.207
Ödenecek vergi ve fonlar	2.696.855	2.085.399
Diğer yükümlülükler	682.331	269.542
Toplam	3.629.113	20.244.148

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	765.912	782.453
Gelecek yıllara ait gelirler	5.380	248.732
Toplam	771.292	1.031.185

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR

16.1 Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
		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	7.721.054.516	100	7.721.054.516
Toplam sermaye			8.371.054.516		8.371.054.516

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650.000.000 (31 Aralık 2025: 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 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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650.000.000 (31 Aralık 2025: 1 TL. 650.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir.

16.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 4.047.861 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 18.055.165 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir.

16.4. Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflanmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler

413.952 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda ertelenmiş vergi etkisi dahil özkaynaklar kalemi altındaki "kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler" içerisinde gösterilmiştir. (31 Aralık 2025: 413.952 TL kayıp).

2.290.455 TL tutarındaki maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış/azalışları kazancı, ekteki finansal tablolarda ertelenmiş vergi etkisi dahil özkaynaklar kalemi altındaki "kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler" içerisinde gösterilmiştir. (31 Aralık 2025: 1.746.620 TL kazanç).

16.5. Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 7.721.054.516 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.

30 Haziran 2026	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	6.952.339.346	7.721.054.516	(768.715.170)
Hisse senedi ihraç primleri	17.799.114	18.055.165	(256.051)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.990.455	4.047.861	(57.406)
Toplam	7.624.128.915	7.743.157.542	(769.028.627)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Pendorya AVM kira gelirleri	46.767.880	23.714.450	39.064.595	18.763.653
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	37.189.610	17.867.679	36.301.250	17.533.869
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	36.945.341	17.750.321	36.062.820	17.418.705
Divan Adana Oteli kira gelirleri	8.966.286	4.985.179	12.773.841	5.126.636
Pendorya AVM ortak alan gelirleri	6.178.160	2.666.047	7.038.119	2.725.105
Toplam gayrimenkul gelirleri	136.047.277	66.983.676	131.240.625	61.567.968
Toplam hasılat	136.047.277	66.983.676	131.240.625	61.567.968

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla toplam gayrimenkul gelirlerinin 83.140.235 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir. (30 Haziran 2025: 85.177.370 TL)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Güvenlik giderleri	17.297.006	8.316.810	15.497.173	7.217.401
Sigorta giderleri	10.569.149	5.106.700	13.711.623	5.245.693
Vergi ve harç giderleri	9.809.666	9.540.707	4.700.242	4.700.242
Yönetim hizmet giderleri	8.809.302	2.928.666	10.575.939	4.188.014
Temizlik giderleri	7.596.789	3.393.414	7.330.253	3.544.522
İşletme hizmet giderleri	7.265.623	5.184.953	2.842.316	1.611.900
Elektrik giderleri	5.513.657	2.610.103	6.080.458	2.834.150
Su giderleri	2.016.642	1.132.017	1.736.127	1.130.014
Bakım ve onarım giderleri	1.343.288	759.168	1.268.420	656.000
Danışmanlık giderleri	1.324.625	575.741	3.338.736	733.514
Doğalgaz giderleri	921.475	260.625	1.037.719	15.797
Malzeme giderleri	228.499	164.560	341.480	46.832
Diğer giderler	4.348.210	2.045.433	4.973.939	3.822.882
Toplam	77.043.931	42.018.897	73.434.425	35.746.961

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Personel giderleri	29.771.936	13.075.387	23.230.298	9.231.206
Şüpheli alacak giderleri	3.356.860	375.746	4.790.047	1.573.767
Vergi ve harç giderleri	2.862.469	70.117	-	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.088.855	767.502	1.571.493	806.515
Müşavirlik giderleri	1.907.398	1.041.592	1.908.760	990.049
Danışmanlık giderleri	1.353.603	586.066	1.494.856	1.161.752
Bist kotta kalma gideri	312.870	-	627.934	-
Ulaşım ve seyahat giderleri	291.323	147.845	446.215	280.128
Genel kurul gideri	133.649	-	67.711	3.280
Diğer giderler	4.790.116	3.374.636	3.016.709	1.811.071
Toplam	46.869.079	19.438.891	37.154.023	15.857.768

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Maaşlar ve ücretler	20.073.382	8.908.380	15.545.588	6.334.884
SSK işveren payı	3.185.419	1.534.306	2.049.874	1.018.061
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	2.807.493	1.822.225	1.980.422	1.205.948
İzin karşılığı gideri	2.047.426	15.239	647.626	-
Prim karşılığı gideri	1.200.000	557.916	1.188.927	558.760
Ödenen kıdem tazminatı	-	-	1.111.270	-
Diğer	458.216	237.321	706.591	113.553
Toplam	29.771.936	13.075.387	23.230.298	9.231.206

19. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Reklam giderleri	422.252	143.066	150.543	-
Toplam	422.252	143.066	150.543	-

Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Personel giderleri	29.771.936	13.075.387	23.230.298	9.231.206
Güvenlik giderleri	17.297.006	8.316.810	15.497.173	7.217.401
Sigorta giderleri	10.569.149	5.106.700	13.711.623	5.245.693
Vergi ve harç giderleri	12.672.135	9.610.824	4.700.242	4.700.242
Yönetim hizmet giderleri	8.809.302	2.928.666	10.575.939	4.188.014
Temizlik giderleri	7.596.789	3.393.414	7.330.253	3.544.522
İşletme hizmet giderleri	7.265.623	5.184.953	2.842.316	1.611.900
Elektrik giderleri	5.513.657	2.610.103	6.080.458	2.834.150
Şüpheli alacak giderleri	3.356.860	375.746	4.790.047	1.573.767
Danışmanlık giderleri	2.678.228	1.161.807	4.833.592	1.895.266
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.088.855	767.502	1.571.493	806.515
Su giderleri	2.016.642	1.132.017	1.736.127	1.130.014
Müşavirlik giderleri	1.907.398	1.041.592	1.908.760	990.049
Bakım ve onarım giderleri	1.343.288	759.168	1.268.420	656.000
Doğalgaz giderleri	921.475	260.625	1.037.719	15.797
Reklam giderleri	422.252	143.066	150.543	-
Bist kotta kalma gideri	312.870	-	627.934	-
Ulaşım ve seyahat giderleri	291.323	147.845	446.215	280.128
Malzeme giderleri	228.499	164.560	341.480	46.832
Genel Kurul gideri	133.649	-	67.711	3.280
Diğer giderler	9.138.326	5.420.069	7.990.648	5.633.953
Toplam	124.335.262	61.600.854	110.738.991	51.604.729

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Gayrimenkul değer artışı	207.369.521	128.415.636	55.109.319	55.109.319
Konusu kalmayan karşılıklar	2.495.130	(261.628)	1.626.208	1.107.747
Diğer gelirler	1.241.162	785.903	3.345.641	288.213
Toplam	211.105.813	128.939.911	60.081.168	56.505.279

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Komisyon giderleri	368.577	78.362	573.558	284.784
Diğer giderler	217	-	405.266	380.285
Toplam	368.794	78.362	978.824	665.069

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Faiz gelirleri	6.493.227	1.217.802	26.761.357	9.922.909
Toplam	6.493.227	1.217.802	26.761.357	9.922.909

Finansman giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Faiz giderleri	36.731.878	14.993.876	62.813.387	34.851.614
Kur farkı gideri, net	83.994	5.798	158.927	106.957
Toplam	36.815.872	14.999.674	62.972.314	34.958.571

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	11.413.378	(5.051.333)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.262.361.675)	(1.196.198.011)
Pay İhraç Primleri	(2.722.733)	(2.580.028)
Yasal Yedekler	(610.421)	(578.428)
Olağan Yedekler		
Ertelenmiş Vergi	(99.983.465)	(73.746.765)
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.751.901	2.144.819
Kullanım Hakkı Varlıkları	142.814	74.884
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.197.500.556	1.097.399.064
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4.814.137	4.561.815
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.519.354	6.134.877
Geçmiş Yıl Karları/Zararları	164.218.080	158.239.095
Diğer	2.144.830	(502.655)
Kar ve zarar tablosu kalemleri	161.414	(1.870.547)
Hasılat	(6.771.986)	(6.399.615)
Satılan hizmet maliyeti	3.464.495	5.824.292
Genel yönetim giderleri	1.991.841	1.503.559
Pazarlama Gideri	23.464	3.872
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(113.472)	(1.472.349)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	33.228	43.863
Finansman Geliri	(494.516)	(1.516.501)
Finansman Gideri	2.028.360	142.332
Net parasal pozisyon kazanç/(kayıpları)	11.574.792	(6.921.880)

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.

2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Ertelenen Vergi Gideri	(141.847.978)	(8.386.990)	(56.293.856)	(1.586.048)
Toplam vergi gideri	(141.847.978)	(8.336.990)	(56.293.856)	(1.586.048)

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 muhasebeleştirilmektedir. 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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Ertelenen Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 31 Aralık 2025
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	10.569.180	153.612.887
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(815.667.063)	(816.629.720)
Vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(805.097.883)	(663.016.833)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesine göre 30 Haziran 2026 tarihli mali tablolarda, yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Geçici Vergi	Ertelenmiş Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.696.354.255	(808.906.276)	2.206.907.783	(662.072.334)
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.157.710	(647.313)	2.157.709	(647.313)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıklar	(5.355.903)	1.606.771	12.701.732	(3.810.519)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(1.374.219)	412.266	(963.140)	288.942
Aktüeryal Kayıp Kazançlar	-	-	(407.864)	122.359
Diğer	(8.122.232)	2.436.669	(10.340.109)	3.102.032
Toplam	2.683.659.611	(805.097.883)	2.210.056.111	(663.016.833)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(yükümlülüğü)	(663.016.833)	(516.083.610)
Kar veya Zarar Tablosu İle İlişkilendirilen	(141.847.978)	(146.928.622)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu İle İlişkilendirilen	(233.072)	(4.601)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(805.097.883)	(663.016.833)

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 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Net dönem karı / (zararı)	61.214.837	123.071.885	(11.527.311)	44.322.343
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	0,0941	0,1893	(0,0169)	0,0690

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2026						
	Bankalar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Gelecek Aylara Ait Giderler	Gelecek Aylara Ait Gelirler	Finansal Borçlanmalar	Yatırım Harcamaları
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	22.467	--	169.657	--	--	143.406.190	--
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	--	10.314.417	--	--	--
Anavarza Otelcilik A.Ş.	--	2.056.214	9.418.598	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	221.215	--	--	--	34.545	--	--
	243.682	2.056.214	9.588.255	10.314.417	34.545	143.406.190	--

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

31 Aralık 2025							
	Bankalar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Gelecek Aylara Ait Giderler	Gelecek Aylara Ait Gelirler	Finansal Borçlanmalar	Yatırım Harcamaları
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	28.582	--	458.718	--	--	192.033.087	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	35.423.660	--	--	--	--	--	--
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	19.241.152	21.881.039	--	--	--
Anavarza Otelcilik A.Ş.	--	416.861	20.477.006	--	17.029.462	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	--	11.353	--	--	33.554.620
	35.452.242	416.861	40.176.876	21.892.392	17.029.462	192.033.087	33.554.620

25.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

30 Haziran 2026					
	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	64.994.847	36.745	36.436.037	--	136.943
Anavarza Otelcilik A.Ş.	8.966.286	--	--	--	1.063.815
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	7.103.868	--	--	--	--
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	1.819.038	--	--	--	--
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	104.720	--	--	--	--
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	96.964	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	38.998	1.834.547	--	--	9.371
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	15.514	--	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	--	--	897
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	246.266
	83.140.235	1.871.292	36.436.037	--	1.457.292

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

25.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (Devamı)

30 Haziran 2025

	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	63.063.701	59.400	62.536.246	--	257.667
Anavarza Otelcilik A.Ş.	12.773.841	--	--	--	949.935
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	6.934.176	--	--	--	--
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2.154.179	--	--	--	--
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	102.216	--	--	--	--
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	94.652	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	39.458	16.781.378	--	--	14.789
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	15.147	--	--	--	--
	85.177.370	16.840.778	62.536.246	--	1.222.391

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	8.993.730	5.282.008	6.561.394	3.787.162
Toplam	8.993.730	5.282.008	6.561.394	3.787.162

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2026		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 kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		2.056.214	3.884.139	-	-	6.585.811	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.056.214	3.884.139	-	-	6.585.811	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	7.113.813	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(7.113.813)	-	-	-	-	-	-
	- 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

31 Aralık 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)		416.861	3.461.720	-	-	47.495.968	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	416.861	3.461.720	-	-	47.495.968	-	-	-
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)	-	7.397.492	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(7.397.492)	-	-	-	-	-	-
	- 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	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	124.000.000	143.406.190	-	143.406.190	-	-
Ticari borçlar	35.952.161	35.952.161	35.952.161	-	-	-
Toplam	159.952.161	179.358.351	35.952.161	143.406.190	-	-

31 Aralık 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	141.309.600	218.986.942	-	218.986.942	-	-
Ticari borçlar	58.507.189	58.507.189	58.507.189	-	-	-
Toplam	199.816.789	277.494.131	58.507.189	218.986.942	-	-

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, yıllık asgari kira tutarları, Dipnot 8'de açıklanmıştır.

Şirket'in, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2026	46,5551	53,0950
31 Aralık 2025	50,4529	56,6239

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.4 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 8).

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, alacakların kısa vadeli olması nedeniyle gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerlerinden taşınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir seviye dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Seviye: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
3. Seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.4 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Gerçeğe uygun değer ölçümü (devamı)

30 Haziran 2026	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	3.275.395.000	3.275.395.000
Toplam	-	-	3.275.395.000	3.275.395.000
31 Aralık 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	3.257.957.595	3.257.957.595
Toplam	-	-	3.257.957.595	3.257.957.595

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.4 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %1 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 194.982.852 TL az, 211.671.672 TL fazla olacaktı. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

30 Haziran 2026	Eksperiz Raporu tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı
Pendorya AVM	30 Haziran 2026	Gelir İndirgeme	%25	%30	%7
Divan Adana Oteli	30 Haziran 2026	Gelir İndirgeme	%25	%30	%7
Fındıklı Binaları	30 Haziran 2026	Pazar Yaklaşımı	-	-	-
Tahir Han	30 Haziran 2026	Pazar Yaklaşımı	-	-	-

31 Aralık 2025	Eksperiz Raporu tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı
Pendorya AVM	31 Aralık 2025	Gelir İndirgeme	%25	%30	%7
Divan Adana Oteli	31 Aralık 2025	Gelir İndirgeme	%25	%27	%7
Fındıklı Binaları	31 Aralık 2025	Pazar Yaklaşımı	-	-	-
Tahir Han	31 Aralık 2025	Pazar Yaklaşımı	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.4 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

	İskonto	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	Oranı	Analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
30 Haziran 2026			kar etkisi	zarar etkisi
Pendorya AVM	%25	%1	155.844.604	(91.660.957)
Divan Adana Oteli	%25	%1	55.827.068	(103.321.895)
	İskonto	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	Oranı	Analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
31 Aralık 2025			kar etkisi	zarar etkisi
Pendorya AVM	%25	%1	108.993.969	(100.584.586)
Divan Adana Oteli	%25	%1	45.957.387	(88.391.116)
	Kapitalizasyon	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	oranı	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
30 Haziran 2026			kar etkisi	zarar etkisi
Pendorya AVM	%7,00	%1	207.999.784	(108.497.625)
Divan Adana Oteli	%7,00	%1	88.286.731	(113.312.004)
	Kapitalizasyon	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	oranı	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
31 Aralık 2025			kar etkisi	zarar etkisi
Pendorya AVM	%7,00	%1	153.994.345	(115.493.963)
Divan Adana Oteli	%7,00	%1	73.396.729	(96.852.092)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.5. Piyasa riski

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

	30 Haziran 2026	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	218.497	4.115	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	218.497	4.115	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	218.497	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	350.945	6.610	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	350.945	6.610	-
18.	Toplam yükümlülükler	350.945	6.610	-
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)	(132.448)	(2.495)	-
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(132.448)	(2.495)	-
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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.5. Piyasa riski (Devamı)

31 Aralık 2025		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	233.007	4.115	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	233.007	4.115	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	233.007	4.115	-
10.	Ticari borçlar	280.014	-	5.550
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	280.014	-	5.550
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	374.284	6.610	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	374.284	6.610	-
18.	Toplam yükümlülükler	(654.298)	(6.610)	(5.550)
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)	(421.291)	(2.495)	(5.550)
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(421.291)	(2.495)	(5.550)
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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.5. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2026				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	-	-	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(13.246)	13.246	(13.246)	13.246
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(13.246)	13.246	(13.246)	13.246
TOPLAM (3+6)	(13.246)	13.246	(13.246)	13.246
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(30.868)	30.868	(30.868)	30.868
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(30.868)	30.868	(30.868)	30.868
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(14.801)	14.801	(14.801)	14.801
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(14.801)	14.801	(14.801)	14.801
TOPLAM (3+6)	(45.669)	45.669	(45.669)	45.669

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.5. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	6.179.426	47.395.806
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	143.406.190	192.033.087

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2026		31 Aralık 2025
<i>Finansal araçlar</i>				
Vadeli mevduat	TL	41,20%	TL	39,50%
Vadeli mevduat	TL	-	TL	38,20%
Vadeli mevduat	TL	27,00%	TL	28,00%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan yıllık etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu analiz, 31 Aralık 2025 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 Haziran 2026				
Değişken faizli finansal borçlar	(371.920)	372.067	(371.920)	372.067

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

26.6. Sermaye yönetimi

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

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

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.

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	6.585.811	47.495.968
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	8.222.131.670	7.883.740.663
C	İştirakler(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	42.529.852	79.785.851
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		93.999.359	238.192.437
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	8.365.246.692	8.249.214.919
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	143.406.190	192.033.087
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
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	7.367.275.319	7.305.516.647
	Diğer kaynaklar		854.565.183	751.665.185
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	8.365.246.692	8.249.214.919

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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)	6.585.811	47.495.968
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	42.529.852	79.785.851
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4.192.000	4.710.320
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)	6.156.942	35.327.400

(*) 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 ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 31.923.817 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	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)	98%	96%	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	2%	3%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

.....