

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR**

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.....	5-52
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT	53-54

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR		53.432.558	217.451.908
Nakit ve nakit benzerleri	4	25.652.621	50.141.444
Ticari alacaklar	7	7.932.191	4.094.614
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,25	2.179.028	372.951
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.753.163	3.721.663
Diğer dönen varlıklar	15	19.847.746	163.215.850
DURAN VARLIKLAR		8.787.678.896	8.491.235.833
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	44.567.252	84.229.841
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	8.684.258.947	8.322.856.944
Maddi duran varlıklar	9	42.470.449	43.560.247
Kullanım hakkı varlıkları	11	1.202.221	1.708.418
Maddi olmayan duran varlıklar	12	316.555	344.930
Diğer duran varlıklar	15	14.863.472	38.535.453
TOPLAM VARLIKLAR		8.841.111.454	8.708.687.741
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		201.156.274	293.779.118
Kısa vadeli borçlanmalar		161.250.894	204.424.833
Banka kredileri	6,25	160.198.627	202.729.133
Kiralama işlemlerinden borçlar	10	1.052.267	1.695.700
Ticari borçlar	7	29.603.472	61.765.979
İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	5.276.038	42.414.326
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	24.327.434	19.351.653
Kısa vadeli karşılıklar		7.459.074	6.216.580
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	7.290.704	6.161.730
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	168.370	54.850
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	2.842.834	21.371.726
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		874.034.491	702.482.186
Uzun vadeli karşılıklar	14	1.379.234	1.447.368
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	1.379.234	1.447.368
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	871.245.397	699.946.192
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	1.409.860	1.088.626
ÖZKAYNAKLAR		7.765.920.689	7.712.426.437
Ödenmiş sermaye	16	650.000.000	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları	16	8.187.313.679	8.187.313.679
Pay ihraç primleri	16	19.060.822	19.060.822
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	4.273.322	4.273.322
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	16	1.980.800	1.406.903
Geçmiş yıllar zararları		(1.149.628.289)	(1.169.044.362)
Net dönem karı		52.920.355	19.416.073
TOPLAM KAYNAKLAR		8.841.111.454	8.708.687.741

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2025
	Dipnot				
Hasılat	17	211.757.355	68.133.606	200.212.515	61.656.941
Satışların maliyeti	17	(114.527.364)	(33.192.856)	(111.921.505)	(34.394.071)
Brüt kar		97.229.991	34.940.750	88.291.010	27.262.870
Genel yönetim giderleri	18	(71.619.392)	(22.140.174)	(58.013.537)	(18.788.663)
Pazarlama giderleri	19	(501.030)	(55.263)	(186.709)	(27.775)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	228.936.427	6.074.131	65.606.078	2.176.171
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(2.466.299)	(2.076.967)	(1.254.277)	(220.897)
Esas faaliyet karı		251.579.697	16.742.477	94.442.565	10.401.706
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/ (zararlarındaki) paylar	5	1.258.196	1.932.113	13.743.293	4.985.530
Finansman gelirleri	21	9.775.645	2.920.810	35.941.497	7.688.545
Finansman giderleri	21	(55.990.630)	(17.124.482)	(90.993.322)	(24.511.126)
Parasal kazanç / (kayıp)	22	17.350.695	5.131.303	(3.942.733)	3.364.952
Vergi öncesi kar / (zarar)		223.973.603	9.602.221	49.191.300	1.929.607
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	(171.053.248)	(21.305.681)	(85.513.773)	(26.082.271)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		52.920.355	(11.703.460)	(36.322.473)	(24.152.664)
Pay başına (zarar) / kazanç	24	0,0814	(0,0180)	(0,0559)	(0,0372)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		52.920.355	(11.703.460)	(36.322.473)	(24.152.664)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		573.897	-	557.986	-
-Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	9	819.854	-	797.123	-
-Vergi Etkisi		(245.957)	-	(239.137)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		573.897	-	557.986	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		53.494.252	(11.703.460)	(35.764.487)	(24.152.664)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	8.187.313.679	19.060.822	1.531.162	(135.597)	4.273.322	(1.132.541.832)	(36.502.530)	7.692.999.026
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	557.986	-	-	-	(36.322.473)	(35.764.487)
Transferler		-	-	-	-	-	-	(36.502.530)	36.502.530	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>16</i>	650.000.000	8.187.313.679	19.060.822	2.089.148	(135.597)	4.273.322	(1.169.044.362)	(36.322.473)	7.657.234.539
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler		650.000.000	8.187.313.679	19.060.822	1.843.905	(437.002)	4.273.322	(1.169.044.362)	19.416.073	7.712.426.437
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	573.897	-	-	-	52.920.355	53.494.252
Transferler		-	-	-	-	-	-	19.416.073	(19.416.073)	-
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>16</i>	650.000.000	8.187.313.679	19.060.822	2.417.802	(437.002)	4.273.322	(1.149.628.289)	52.920.355	7.765.920.689

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		52.920.355	(36.322.473)
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Gayrimenkuller değer artış azalışları	8,20	(218.026.508)	(58.125.478)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(9.775.645)	(35.941.497)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	55.990.630	90.993.322
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	23	171.053.248	85.752.910
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	(1.258.196)	(13.743.293)
Amortisman giderleri	9,11	2.999.937	2.508.904
İtfa payı giderleri	12	28.375	27.603
Parasal kazanç / kayıp ile ilgili düzeltmeler		16.817.756	25.031.759
Karşılıklar ve değer düşüklüğü zararlarına ilişkin düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim		(3.163.615)	(475.476)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	7,18	1.106.605	6.028.513
Kullanılmamış izin karşılığı	18	2.334.238	2.355.024
Personel prim karşılıkları	18	1.800.000	1.751.369
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	14	314.944	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		73.142.124	69.841.187
Alınan faizler	21	9.775.645	35.941.497
Ticari alacaklardaki değişim	7	(3.837.577)	(3.122.870)
Diğer varlıklardaki değişim	15	167.040.085	66.324.199
Ticari borçlardaki değişim	7	(32.162.507)	(41.458.664)
Çalışan karşılıkları kapsamında yapılan ödemeler	14	(3.388.342)	126.371
Ödenen kıdem tazminatları	14,18	(99.966)	(1.253.186)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	15	(18.207.658)	(43.091.834)
Faaliyetlerle ilgili nakit akışlarında enflasyon düzeltmesi		(2.179.542)	(91.298)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		190.082.262	83.215.402
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(143.375.495)	(30.570.543)
Maddi duran varlık alım / satışlarından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(584.087)	(846.055)
Maddi olmayan duran varlık alımları	12	-	(62.679)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(143.959.582)	(31.479.277)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan banka kredileri	6	33.892.200	-
Ödenen banka kredileri	6	(28.483.820)	-
Ödenen faizler	6	(65.610.590)	(112.199.711)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akış		(60.202.210)	(112.199.711)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		20.811	29.585
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		(14.058.719)	(60.434.001)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanc		(9.681.484)	(23.237.475)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	49.495.124	137.700.077
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	25.754.921	54.028.601

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 artırımını 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 artırımını 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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, 27 Ekim 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2026	137,23	158%	1,00000
30 Haziran 2026	129,99	206%	1,05569
31 Aralık 2025	110,39	211%	1,24317
30 Eylül 2025	105,78	222%	1,29731
30 Haziran 2025	98,40	220%	1,39467

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 gerçekleştirilebilir 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıkların 147.723.716 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.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Muhasebe Politikaları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ara dönem finansal tabloları, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla , ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	73.866.911	56.861.716	57.237.666	-	13.585.033	201.551.326
Pendorya Alışveriş Merkezi ("Pendorya AVM")						
Ortak Alan Gelirleri	10.206.029	-	-	-	-	10.206.029
Toplam gayrimenkul gelirleri	84.072.940	56.861.716	57.237.666	-	13.585.033	211.757.355
Satışların maliyeti	(103.127.257)	(4.425.180)	(4.454.437)	(1.044.695)	(1.475.795)	(114.527.364)
Brüt kar	(19.054.317)	52.436.536	52.783.229	(1.044.695)	12.109.238	97.229.991
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	11.618.762	24.736.909	47.755.499	127.154.849	6.760.489	218.026.508
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11.618.762	24.736.909	47.755.499	127.154.849	6.760.489	218.026.508
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	1.258.196	1.258.196
Yatırım harcamaları	4.236.765	-	-	139.138.730	-	143.375.495

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2025	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
Kira geliri	60.054.174	55.419.201	55.785.607	-	18.437.943	189.696.925
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")						
Ortak Alan Gelirleri	10.515.590	-	-	-	-	10.515.590
Toplam gayrimenkul gelirleri	70.569.764	55.419.201	55.785.607	-	18.437.943	200.212.515
Satışların maliyeti	(102.578.712)	(3.544.416)	(3.567.849)	(583.278)	(1.647.250)	(111.921.505)
Brüt kar	(32.008.948)	51.874.785	52.217.758	(583.278)	16.790.693	88.291.010
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	(14.792.371)	48.573.352	46.431.280	(15.451.485)	(6.635.298)	58.125.478
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(14.792.371)	48.573.352	46.431.280	(15.451.485)	(6.635.298)	58.125.478
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	13.743.293	13.743.293
Yatırım harcamaları	29.240.127	-	-	1.330.416	-	30.570.543

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Hasılat				
Bölüm varlıkları	211.757.355	68.133.606	200.212.515	61.656.941
Toplam hasılat	211.757.355	68.133.606	200.212.515	61.656.941
Satışların maliyeti				
Bölüm yükümlülükleri	114.527.364	33.192.856	111.921.505	34.394.071
Toplam satışların maliyeti	114.527.364	33.192.856	111.921.505	34.394.071
			30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar				
Bölüm varlıkları		8.684.258.947		8.322.856.944
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar		156.852.507		385.830.797
Toplam varlıklar		8.841.111.454		8.708.687.741
Yükümlülükler				
Bölüm yükümlülükleri		160.198.627		202.729.133
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlülükler		914.992.138		793.532.171
Toplam yükümlülükler		1.075.190.765		996.261.304

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bankadaki nakit (*)	25.671.826	50.365.240
Bankalar-Vadesiz	494.264	359.735
Bankalar-Vadeli	25.177.562	50.005.505
Ters repo işlemlerinden alacaklar	110.739	30.198
Beklenen zarar karşılığı (**)	(129.944)	(253.994)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	25.652.621	50.141.444
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(27.644)	(900.314)
Beklenen zarar karşılığı	129.944	253.994
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	25.754.921	49.495.124

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

(**) Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 129.944 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2025: 253.994 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

30 Eylül 2026	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	25.177.562	%40,00	1 Ekim 2026
TL	110.739	%27,00	1 Ekim 2026
Toplam	25.288.301		
31 Aralık 2025	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	38.183.030	%39,50	1 Ocak 2026
TL	11.822.475	%38,20	1 Ocak 2026
TL	30.198	%28,00	1 Ocak 2026
Toplam	50.035.703		

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi(*)	50	44.567.252	84.229.841

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 Eylül ayı enflasyon düzeltmesi ile 33.701.941 TL olarak hesaplanmıştır.)

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem zararı olan 2.516.392 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 1.258.196 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam varlıklar	136.337.185	219.696.701
Toplam yükümlülükler	(47.202.681)	(51.237.019)
Net varlıklar	89.134.504	168.459.682
	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Satış gelirleri	234.424.709	237.352.694
Satışların maliyeti	(159.907.072)	(136.381.316)
Net dönem karı / (zararı)	2.516.392	27.486.586

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	160.198.627	202.729.133
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	-	-
Toplam	160.198.627	202.729.133

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Açılış	202.729.133	260.743.380
Alınan banka kredileri	33.892.200	-
Faiz tahakkukları	55.564.775	92.574.530
Ödenen faiz	(65.610.590)	(112.199.711)
Ödenen banka kredileri	(28.483.820)	-
Parasal pozisyon kayıp/(kazanç)	(37.893.071)	(52.663.111)
	160.198.627	188.455.088

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar (*)	8.996.327	4.170.196
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.179.028	372.951
Şüpheli ticari alacaklar	2.464.957	7.809.524
	13.640.312	12.352.671
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.464.957)	(7.809.524)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(3.243.164)	(448.533)
Toplam	7.932.191	4.094.614

(*) 30 Eylül 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 3.243.164 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2025: 448.533 TL).

30 Eylül 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 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Dönem başı	7.809.524	3.918.393
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	1.106.605	6.028.513
Dönem içinde yapılan tahsilat	(2.491.504)	(665.646)
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.394.526)	(377.280)
Tahsili imkasız hale gelmiş alacaklar	-	(111.130)
Net parasal kayıp/kazanç	(1.565.142)	(1.332.106)
Dönem sonu	2.464.957	7.460.744

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer ticari borçlar	24.327.434	19.351.653
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	5.276.038	42.414.326
Toplam	29.603.472	61.765.979

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.684.258.947	8.322.856.944
Toplam	8.684.258.947	8.322.856.944

30 Eylül 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 Eylül 2026
Pendorya AVM	2.044.094.704	4.236.765	-	11.618.762	-	2.059.950.231
Fındıklı Bina 2	2.170.483.205	-	-	47.755.499	-	2.218.238.704
Fındıklı Bina 1	2.095.748.418	-	-	24.736.909	-	2.120.485.327
Divan Adana Oteli	1.395.327.792	-	-	6.760.489	-	1.402.088.281
Tahir Han	617.202.825	139.138.730	-	127.154.849	-	883.496.404
	8.322.856.944	143.375.495	-	218.026.508	-	8.684.258.947

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	Transfer	30 Eylül 2025
Pendorya AVM	1.972.169.987	29.240.127	-	(14.792.371)	-	1.986.617.743
Fındıklı Bina 2	2.144.450.101	-	-	46.431.280	-	2.190.881.381
Fındıklı Bina 1	2.051.447.316	-	-	48.573.352	-	2.100.020.668
Divan Adana Oteli	1.315.300.697	-	-	(6.635.298)	-	1.308.665.399
Tahir Han	623.999.791	1.330.416	-	(15.451.485)	-	609.878.722
	8.107.367.892	30.570.543	-	58.125.478	-	8.196.063.913

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap döneminde kira geliri elde etmemiştir (30 Eylül 2025: Kira geliri elde etmemiştir.) Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 56.861.716 TL (30 Eylül 2025: 55.419.201 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 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 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 2.137.295.000 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 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 57.237.666 TL (30 Haziran 2025: 55.419.201 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 930.556.000 TL'dir.

Pendorya AVM

Pendorya AVM; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçesme 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 öngörülmüştür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akışları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

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

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %86,18'i kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 73.866.911 TL (30 Eylül 2025: 60.054.174 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde 13.585.033 TL (30 Eylül 2025: 18.437.943 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Divan Adana Otel üzerindeki sigorta tutarı 2.984.206.573 TL (61.010.375 USD)'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	237.330.766	261.437.722
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	377.503.478	649.405.272
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	84.888.433	100.934.490
Toplam	699.722.677	1.011.777.484

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 30 Eylül 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 Eylül 2026
<u>Maliyet</u>					
Binalar	37.262.400	-	-	819.854	38.082.254
Demirbaşlar	18.504.085	584.087	-	-	19.088.172
Taşıtlar	2.836.306	-	-	-	2.836.306
	58.602.791	584.087	-	819.854	60.006.732
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	14.428.011	2.068.293	-	-	16.496.304
Taşıtlar	614.533	425.446	-	-	1.039.979
	15.042.544	2.493.739	-	-	17.536.283
	43.560.247				42.470.449

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Eylül 2025
<u>Maliyet</u>					
Binalar	36.815.467	-	-	797.123	37.612.590
Demirbaşlar	18.019.605	846.055	-	-	18.865.660
Taşıtlar	2.836.306	-	-	-	2.836.306
	57.671.378	846.055	-	797.123	59.314.556
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	12.620.316	1.564.898	-	-	14.185.214
Taşıtlar	47.271	425.444	-	-	472.715
	12.667.587	1.990.342	-	-	14.657.929
	45.003.791				44.656.627

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

10. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

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

Kiralama işlemlerinden borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan	1.695.700	205.982
Dönem içinde kayıtlara alınan	-	1.972.799
Çıkışlar	-	(135.816)
Faiz gideri	425.855	677.857
Ödenen kira	(738.000)	(976.013)
Net parasal kayıp (kazanç)	(331.288)	(49.109)
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiye	1.052.267	1.695.700

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan, brüt	2.277.892	1.666.973
Dönem içinde kayıtlara alınan	-	2.277.892
Çıkışlar	-	(1.666.973)
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla brüt bakiye	2.277.892	2.277.892
<u>Birikmiş amortisman</u>		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	569.474	1.113.746
Dönem amortisman gideri	506.197	708.387
Çıkışlar	-	(1.252.659)
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiye	1.075.671	569.474
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla net bakiye	1.202.221	1.708.418

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	2.504.371	-	-	2.504.371
	2.504.371	-	-	2.504.371
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	2.159.441	28.375	-	2.187.816
	2.159.441	28.375	-	2.187.816
	344.930			316.555
	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	2.441.692	62.679	-	2.504.371
	2.441.692	62.679	-	2.504.371
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	2.122.195	27.603	-	2.149.798
	2.122.195	27.603	-	2.149.798
	319.497			354.573

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalalar

- 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 vermekle Şirket lehine olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içerisinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, İstinaf Mahkemesi tarafından dosyanın Danıştay'ın alanına girdiğine ilişkin karar vermesi üzerine Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay tarafından Şirket lehine verilen İdari işlemin iptali kararı onanmış olup karar kesinleşmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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, 63 adet lehe, 2 adet aleyhe icra takibi bulunmakta olup, İşbu raporda yer verilenler haricinde, önemli ve finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.’

Borç Karşılıkları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 168.370 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2025: 54.850 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Teminat mektupları	21.687.782	18.482.918
Teminat senetleri	2.237.426	3.357.742
Teminat çekleri	35.740	44.431
Toplam	23.960.948	21.885.091

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

Teminat, rehin, ipotek ve kefalet (TRİK)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir: Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen ipotekler	412.500.000	512.807.625
Teminat mektupları	4.192.000	4.972.680
Toplam	416.692.000	517.780.305

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A.	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	416.692.000	517.780.305
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	517.780.305
İpotekler (*)		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tahir Han		412.500.000	512.807.625
		412.500.000	512.807.625

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

30 Eylül 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	5.490.704	3.924.024
Personel prim karşılığı	1.800.000	2.237.706
	7.290.704	6.161.730
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.379.234	1.447.368
	1.379.234	1.447.368
Toplam	8.669.938	7.609.098

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 73.729,87 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı bakiyesi	1.447.368	2.016.410
Hizmet maliyeti	96.663	276.231
Faiz maliyeti	218.281	366.888
Dönem içi ödemeler	(99.966)	(1.253.186)
Parasal kayıp/kazanç	(283.112)	(246.930)
Toplam	1.379.234	1.159.413

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	259.788	148.933.838
Gelecek aylara ait giderler	5.540.888	1.066.553
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.648.938	5.663.057
Gelir tahakkukları	3.969.525	6.035.824
Devreden KDV	7.129.736	207.940
Diğer	1.298.871	1.308.638
Toplam	19.847.746	163.215.850

Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	14.719.114	38.355.994
Verilen depozito ve teminatlar	144.358	179.459
Toplam	14.863.472	38.535.453

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	425.993	18.885.617
Ödenecek vergi ve fonlar	2.128.300	2.201.553
Diğer yükümlülükler	288.541	284.556
Toplam	2.842.834	21.371.726

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	704.998	826.035
Gelecek yıllara ait gelirler	704.862	262.591
Toplam	1.409.860	1.088.626

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

16.1 Ödenmiş sermaye

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

	Grubu	30 Eylül 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	8.187.313.679	100	8.187.313.679
Toplam sermaye			8.837.313.679		8.837.313.679

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

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 4.273.322 TL tutarındadır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 19.060.822 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir.

16.4. Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflanmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler

437.002 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: 437.002 TL kayıp).

2.417.802 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: 1.843.905 TL kazanç).

16.5. Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 8.187.313.679 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 Eylül 2026	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	8.120.634.141	8.187.313.679	(66.679.538)
Hisse senedi ihraç primleri	18.917.001	19.060.822	(143.821)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	4.241.079	4.273.322	(32.243)
Toplam	8.143.792.221	8.210.647.823	(66.855.602)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Pendorya AVM kira gelirleri	73.866.911	24.494.528	60.054.174	18.812.238
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	57.237.666	17.976.967	55.785.607	17.461.036
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	56.861.716	17.858.889	55.419.201	17.346.350
Divan Adana Oteli kira gelirleri	13.585.033	4.119.415	18.437.943	4.952.128
Pendorya AVM ortak alan gelirleri	10.206.029	3.683.807	10.515.590	3.085.189
Toplam gayrimenkul gelirleri	211.757.355	68.133.606	200.212.515	61.656.941
Toplam hasılat	211.757.355	68.133.606	200.212.515	61.656.941

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Eylül 2026 dönemi itibarıyla toplam gayrimenkul gelirlerinin 127.744.866 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir. (30 Eylül 2025: 124.750.886 TL)

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Güvenlik giderleri	25.585.063	7.324.787	23.525.145	7.164.206
Sigorta giderleri	16.394.576	5.236.831	19.806.879	5.331.013
Yönetim hizmet giderleri	15.120.815	5.820.923	15.488.035	4.322.627
Temizlik giderleri	11.091.882	3.072.028	11.084.944	3.346.126
Vergi ve harç giderleri	10.638.188	282.221	5.040.933	78.714
Elektrik giderleri	10.315.819	4.495.107	10.881.976	4.462.613
İşletme hizmet giderleri	8.848.789	1.178.543	5.517.666	2.516.928
Yemek giderleri	3.568.915	1.170.727	3.364.739	1.109.207
Su giderleri	3.425.911	1.296.962	3.063.297	1.230.404
Bakım ve onarım giderleri	2.744.040	1.325.944	1.945.742	606.623
Danışmanlık giderleri	2.059.688	661.294	4.013.319	488.493
Doğalgaz giderleri	972.904	112	1.095.563	-
Malzeme giderleri	481.151	239.927	507.910	147.398
Diğer giderler	3.279.623	1.087.450	6.585.357	3.589.719
Toplam	114.527.364	33.192.856	111.921.505	34.394.071

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Personel giderleri	44.162.666	12.732.730	37.173.145	12.648.062
Bakım onarım giderleri	4.703.081	4.703.081	26.591	-
Vergi ve harç giderleri	3.063.217	41.337	793.840	181.932
Müşavirlik giderleri	3.056.156	1.042.535	2.917.171	902.022
Amortisman ve itfa payı giderleri	3.028.311	823.128	2.536.507	877.424
Danışmanlık giderleri	2.826.424	1.397.438	2.836.103	1.257.928
Yemek gideri	1.721.932	477.341	1.426.042	757.599
Şüpheli alacak giderleri	1.106.605	(2.437.198)	6.028.513	971.483
Ulaşım ve seyahat giderleri	386.697	79.150	696.321	225.235
Bist kotta kalma gideri	330.296	-	662.934	-
Genel kurul gideri	141.093	-	71.484	-
Diğer giderler	7.092.914	3.280.632	2.844.886	966.978
Toplam	71.619.392	22.140.174	58.013.537	18.788.663

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Maaşlar ve ücretler	29.289.691	8.098.422	24.294.898	7.882.847
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	4.797.207	1.833.365	3.291.744	1.200.939
SSK işveren payı	4.776.763	1.413.948	3.337.897	1.173.770
İzin karşılığı gideri	2.334.238	172.791	2.355.024	1.671.301
Prim karşılığı gideri	1.800.000	533.172	1.751.369	496.174
Ödenen kıdem tazminatı	99.966	99.966	1.253.186	79.977
Diğer	1.064.801	581.066	889.027	143.054
Toplam	44.162.666	12.732.730	37.173.145	12.648.062

19. PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Reklam giderleri	501.030	55.263	186.709	27.775
Toplam	501.030	55.263	186.709	27.775

Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Personel giderleri	44.162.666	12.732.730	37.173.145	12.648.062
Güvenlik giderleri	25.585.063	7.324.787	23.525.145	7.164.206
Sigorta giderleri	16.394.576	5.236.831	19.806.879	5.331.013
Yönetim hizmet giderleri	15.120.815	5.820.923	15.488.035	4.322.627
Vergi ve harç giderleri	13.701.405	323.558	5.834.773	260.646
Temizlik giderleri	11.091.882	3.072.028	11.084.944	3.346.126
Elektrik giderleri	10.315.819	4.495.107	10.881.976	4.462.613
İşletme hizmet giderleri	8.848.789	1.178.543	5.517.666	2.516.928
Bakım onarım giderleri	7.447.121	6.029.025	1.972.333	606.623
Yemek gideri	5.290.847	1.648.068	4.790.781	1.866.806
Danışmanlık giderleri	4.886.112	2.058.732	6.849.422	1.746.421
Su giderleri	3.425.911	1.296.962	3.063.297	1.230.404
Müşavirlik giderleri	3.056.156	1.042.535	2.917.171	902.022
Amortisman ve itfa payı giderleri	3.028.311	823.128	2.536.507	877.424
Şüpheli alacak giderleri	1.106.605	(2.437.198)	6.028.513	971.483
Doğalgaz giderleri	972.904	112	1.095.563	-
Reklam giderleri	501.030	55.263	186.709	27.775
Malzeme giderleri	481.151	239.927	507.910	147.398
Ulaşım ve seyahat giderleri	386.697	79.150	696.321	225.235
Bist kotta kalma gideri	330.296	-	662.934	-
Genel kurul gideri	141.093	-	71.484	-
Diğer giderler	10.372.537	4.368.082	9.430.243	4.556.697
Toplam	186.647.786	55.388.293	170.121.751	53.210.509

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Gayrimenkul değer artışı	218.026.508	-	58.125.478	-
Konusu kalmayan karşılıklar	5.034.719	2.400.635	2.901.823	1.184.976
Diğer gelirler	5.875.200	3.673.496	4.578.777	991.195
Toplam	228.936.427	6.074.131	65.606.078	2.176.171

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Komisyon giderleri	562.823	173.720	814.568	209.042
Diğer giderler	1.903.476	1.903.247	439.709	11.855
Toplam	2.466.299	2.076.967	1.254.277	220.897

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

Finansman gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Faiz gelirleri	9.775.645	2.920.810	35.941.497	7.688.545
Toplam	9.775.645	2.920.810	35.941.497	7.688.545

Finansman giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	55.990.630	17.213.154	90.840.213	24.525.802
Kur farkı gideri, net	-	(88.672)	153.109	(14.676)
Toplam	55.990.630	17.124.482	90.993.322	24.511.126

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

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

Parasal Olmayan Kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	18.382.653	(10.117.453)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.728.620.838)	(1.791.635.640)
Pay İhraç Primleri	(3.728.387)	(3.864.301)
Yasal Yedekler	(835.882)	(866.354)
Olağan Yedekler	(15.881.766)	(16.460.717)
Ertelenmiş Vergi	(136.912.824)	(110.456.071)
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.013.772	1.279.242
Gelecek Yıllara Ait Giderler	3.137.106	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.644.033.722	1.644.875.078
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	6.592.261	6.832.185
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.943.963	7.040.283
Geçmiş Yıl Karları/Zararları	240.754.559	253.467.302
Diğer	(113.033)	(328.460)
Kar ve zarar tablosu kalemleri	(1.031.958)	6.174.720
Hasılat	(15.585.701)	(17.638.087)
Satılan hizmet maliyeti	8.390.202	15.460.155
Genel yönetim giderleri	4.570.668	4.184.228
Pazarlama Gideri	48.849	15.744
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(2.019.717)	(1.231.894)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	100.066	709.705
Finansman Geliri	(900.986)	(3.691.798)
Finansman Gideri	4.364.661	8.366.667
Net parasal pozisyon kazanç/(kayıpları)	17.350.695	(3.942.733)

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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Ertelenen Vergi Gideri	(171.053.248)	(21.305.681)	(85.513.773)	(26.082.271)
Toplam vergi gideri	(171.053.248)	(21.305.681)	(85.513.773)	(26.082.271)

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 Eylül 2026	1 Ocak – 31 Aralık 2025
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	2.640.767	3.709.023
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(873.886.164)	(703.655.215)
Vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(871.245.397)	(699.946.192)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesine göre 30 Eylül 2026 tarihli mali tablolarda, yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri 30 Eylül 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 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Geçici Vergi	Ertelenmiş Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.895.645.041	(868.693.512)	2.329.830.286	(698.949.086)
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.277.892	(683.368)	2.277.891	(683.368)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıklar	15.030.947	(4.509.284)	13.409.206	(4.022.761)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(1.379.234)	413.770	(1.016.786)	305.035
Aktüeryal Kayıp Kazançlar	-	-	(430.582)	129.174
Diğer	(7.423.323)	2.226.997	(10.916.042)	3.274.814
Toplam	2.904.151.323	(871.245.397)	2.333.153.973	(699.946.192)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(yükümlülüğü)	(699.946.192)	(544.828.938)
Kar veya Zarar Tablosu İle İlişkilendirilen	(171.053.248)	(155.112.397)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu İle İlişkilendirilen	(245.957)	(4.857)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(871.245.397)	(699.946.192)

24. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararın) / kazancın, 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Net dönem karı / (zararı)	52.920.355	(11.703.460)	(36.322.473)	(24.152.664)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	0,0814	(0,0180)	(0,0559)	(0,0372)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2026					
	Bankalar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Gelecek Aylara Ait Giderler	Gelecek Aylara Ait Gelirler	Finansal Borçlanmalar
İlişkili taraflarla olan bakiyeler						
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	110.739	--	196.389	--	--	160.198.627
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	--	4.698.327	--	--
Anavarza Otelcilik A.Ş.	--	2.179.028	5.068.963	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	265.828	--	--	--	15.234	--
İş Net Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret Ve İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	18.303	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Paz. Ve Tic. A.Ş.	--	--	10.686	--	--	--
	376.567	2.179.028	5.276.038	4.716.630	15.234	160.198.627

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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.	30.174	--	484.268	--	--	202.729.133	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	37.396.722	--	--	--	--	--	--
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	20.312.864	23.099.791	--	--	--
Anavarza Otelcilik A.Ş.	--	372.951	21.617.194	--	17.977.986	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	--	-	--	--	35.423.578
	37.426.896	372.951	42.414.326	23.099.791	17.977.986	202.729.133	35.423.578

25.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

30 Eylül 2026

	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri	Faiz Giderleri	İşletme Giderleri	Diğer Giderler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	100.032.061	80.659	55.564.775	--	233.583
Anavarza Otelcilik A.Ş.	13.585.033	--	--	1.475.795	-
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	10.933.398	--	--	--	--
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2.799.639	--	--	--	--
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	161.172	--	--	--	--
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	149.235	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	60.451	1.936.727	--	--	18.425
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	23.877	--	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	--	--	7.029
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	259.982
	127.744.866	2.017.386	55.564.775	1.475.795	519.019

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025

	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	96.912.553	92.767	112.199.711	--	376.690
Anavarza Otelcilik A.Ş.	18.437.943	--	--	--	1.647.250
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	10.656.030	--	--	--	--
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	3.310.412	--	--	--	--
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	157.080	--	--	--	--
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	145.454	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	60.863	20.251.939	--	--	33.046
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	23.278	--	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	112.843
	129.703.613	20.344.706	112.199.711	--	2.169.829

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	13.363.870	3.869.279	10.137.916	3.210.811
Toplam	13.363.870	3.869.279	10.137.916	3.210.811

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

30 Eylül 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 kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		2.179.028	5.753.163	-	-	25.652.621	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.179.028	5.753.163	-	-	25.652.621	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.464.957	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.464.957)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)		440.076	4.103.071	-	-	50.141.444	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	440.076	4.103.071	-	-	50.141.444	-	-	-
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)	-	7.809.524	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(7.809.524)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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	160.198.627	-	160.198.627	-	-
Ticari borçlar	29.603.472	29.603.472	29.603.472	-	-	-
Toplam	153.603.472	189.802.099	29.603.472	160.198.627	-	-

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	149.180.400	202.729.133	-	202.729.133	-	-
Ticari borçlar	61.765.979	61.765.979	61.765.979	-	-	-
Toplam	210.946.379	264.495.112	61.765.979	202.729.133	-	-

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in, 30 Eylül 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 Eylül 2026	48,9131	55,5103
31 Aralık 2025	53,2644	62,5139

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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 Eylül 2026	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	228.436	4.115	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	228.436	4.115	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	228.436	4.115	-
10. Ticari Borçlar	1.038.524	-	21.232
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	1.038.524	-	21.232
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	353.323	6.365	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	353.323	6.365	-
18. Toplam yükümlülükler	(1.391.847)	(6.365)	(21.232)
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)	(1.163.411)	(2.250)	(21.232)
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.163.411)	(2.250)	(21.232)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 (Devamı)

31 Aralık 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	257.245	4.115	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	257.245	4.115	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	257.245	4.115	-
10. Ticari borçlar	295.617	-	5.550
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	295.617	-	5.550
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	413.217	6.610	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	413.217	6.610	-
18. Toplam yükümlülükler	(708.834)	(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)	(451.589)	(2.495)	(5.550)
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(451.589)	(2.495)	(5.550)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 30 Eylül 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 Eylül 2026				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(103.852)	103.852	(103.852)	103.852
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(103.852)	103.852	(103.852)	103.852
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(12.489)	12.489	(12.489)	12.489
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(12.489)	12.489	(12.489)	12.489
TOPLAM (3+6)	(116.341)	116.341	(116.341)	116.341
	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	(29.615)	29.615	(29.615)	29.615
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(29.615)	29.615	(29.615)	29.615
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(15.625)	15.625	(15.625)	15.625
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(15.625)	15.625	(15.625)	15.625
TOPLAM (3+6)	(45.240)	45.240	(45.240)	45.240

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 (Devamı)

Faiz oranı riski

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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	25.288.301	50.035.703
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	160.198.627	202.729.133

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

		30 Eylül 2026		31 Aralık 2025
<i>Finansal araçlar</i>				
Vadeli mevduat	TL	40,00%	TL	39,50%
Vadeli mevduat	TL	27,00%	TL	38,20%
Vadeli mevduat	TL	-	TL	28,00%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2026				
Değişken faizli finansal borçlar	(767.080)	767.042	(767.080)	767.042

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/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 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	25.652.621	50.141.444
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	8.684.258.947	8.322.856.944
C	İştirakler(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	44.567.252	84.229.841
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		86.632.634	251.459.512
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	8.841.111.454	8.708.687.741
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	160.198.627	202.729.133
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	7.765.920.689	7.712.426.437
	Diğer kaynaklar		914.992.138	793.532.171
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	8.841.111.454	8.708.687.741

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	25.652.621	50.141.444
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	İşletmecisi şirkete iştirak (*)	III-48.1, Md. 28	44.567.252	84.229.841
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	4.192.000	4.972.680
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)	25.177.562	37.295.100

(*) 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 işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 33.701.941 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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%

.....