

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren on iki aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren on iki aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Temmuz 2025

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	5-50
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT	51-52

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR		189.976.575	282.993.883
Nakit ve nakit benzerleri	4	42.755.325	101.313.449
Ticari alacaklar	7	2.539.934	3.652.746
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,25	717	466.979
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	2.539.217	3.185.767
Diğer dönen varlıklar	15	144.681.316	178.027.688
DURAN VARLIKLAR		5.928.699.772	5.889.638.638
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	38.763.670	43.466.330
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	5.855.638.000	5.813.109.718
Maddi duran varlıklar	9	32.389.492	32.268.414
Kullanım hakkı varlıkları	11	1.497.173	396.673
Maddi olmayan duran varlıklar	12	267.076	229.077
Diğer duran varlıklar	15	144.361	168.426
TOPLAM VARLIKLAR		6.118.676.347	6.172.632.521
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		176.179.798	263.949.351
Kısa vadeli borçlanmalar		130.935.190	187.104.779
Banka kredileri	6,25	129.414.251	186.957.086
Kiralama işlemlerinden borçlar	10	1.520.939	147.693
Ticari borçlar	7	16.548.637	45.780.974
İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	265.852	34.490.690
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	16.282.785	11.290.284
Kısa vadeli karşılıklar		2.557.574	2.837.001
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	2.513.456	2.710.562
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	44.118	126.439
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	26.138.397	28.226.597
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		434.845.694	392.706.527
Uzun vadeli karşılıklar	14	728.462	1.445.798
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	728.462	1.445.798
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	433.434.300	390.649.171
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15	682.932	611.558
ÖZKAYNAKLAR		5.507.650.855	5.515.976.643
Ödenmiş sermaye	16	650.000.000	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları	16	5.686.464.565	5.686.464.565
Pay ihraç primleri	16	13.666.846	13.666.846
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	3.064.026	3.064.026
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	16	1.400.856	1.000.642
Geçmiş yıllar zararları		(838.219.436)	(812.046.551)
Net dönem karı		(8.726.002)	(26.172.885)
TOPLAM KAYNAKLAR		6.118.676.347	6.172.632.521

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

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

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

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024
	Dipnot				
Hasılat	17	99.347.195	46.606.033	91.509.656	44.073.814
Satışların maliyeti	17	(55.588.764)	(27.059.916)	(53.705.155)	(27.075.715)
Brüt kar		43.758.431	19.546.117	37.804.501	16.998.099
Genel yönetim giderleri	18	(28.125.041)	(12.004.094)	(24.534.771)	(10.055.330)
Pazarlama giderleri	19	(113.959)	-	(8.694)	(4.494)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	45.480.548	42.773.653	224.390.589	222.521.824
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(740.955)	(503.447)	(456.678)	(311.471)
Esas faaliyet karı		60.259.024	49.812.229	237.194.947	229.148.628
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/ (zararlarındaki) paylar	5	6.279.497	6.071.078	9.919.770	5.844.059
Finansman gelirleri	21	20.257.948	7.511.494	29.107.845	15.884.257
Finansman giderleri	21	(47.669.102)	(26.463.117)	(8.137.366)	(8.086.803)
Parasal kazanç / (kayıp)	22	(5.239.760)	(2.179.717)	(23.518.107)	(10.146.682)
Vergi öncesi kar / (zarar)		33.887.607	34.751.967	244.567.089	232.643.459
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	(42.613.609)	(1.200.615)	-	-
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(8.726.002)	33.551.352	244.567.089	232.643.459
Pay başına (zarar) / kazanç	24	(0,0134)	0,0516	0,3762	0,3579
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(8.726.002)	33.551.352	244.567.089	232.643.459
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		400.214	400.214	-	-
-Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	9	571.734	571.734	-	-
-Vergi etkisi		(171.520)	(171.520)	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		400.214	400.214	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(8.325.788)	33.951.566	244.567.089	232.643.459

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler				Birikmiş karlar				Toplam
		Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazanç / kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar karı/zararı	Net Dönem karı / (zararı)					
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Pay ihraç primleri	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları					
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		650.000.000	5.686.464.565	13.666.846	-	240.911	3.064.026	(1.313.856.542)	603.632.455	5.643.212.261
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	-	-	244.567.089	244.567.089
Transferler		-	-	-	-	-	-	603.632.455	(603.632.455)	-
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	650.000.000	5.686.464.565	13.666.846	-	240.911	3.064.026	(710.224.087)	244.567.089	5.887.779.350
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		650.000.000	5.686.464.565	13.666.846	1.097.868	(97.226)	3.064.026	(812.046.551)	(26.172.885)	5.515.976.643
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	400.214	-	-	-	(8.726.002)	(8.325.788)
Transferler		-	-	-	-	-	-	(26.172.885)	26.172.885	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	650.000.000	5.686.464.565	13.666.846	1.498.082	(97.226)	3.064.026	(838.219.436)	(8.726.002)	5.507.650.855

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

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

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

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		(8.726.002)	244.567.089
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Gayrimenkuller değer artış azalışları	8.9.20	(41.716.932)	(213.768.698)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(20.257.948)	(29.107.845)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	47.669.102	8.137.366
Gelir tahakkuklarındaki değişim	15	1.192.361	(7.481.855)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		42.785.128	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	(6.279.497)	(9.919.770)
Amortisman giderleri	9.11	1.182.655	827.710
İtfa payı giderleri	12	6.942	11.887
Parasal kazanç / kayıp ile ilgili düzeltmeler		11.740.526	23.880.768
Karşılıklar ve değer düşüklüğü zararlarına ilişkin düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim		(1.379.159)	160.725
Gider tahakkuklarındaki değişim		-	-
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	7,18	3.625.994	69.739
Kullanılmamış izin karşılığı	18	490.243	1.088.931
Personel prim karşılıkları	14,18	900.000	810.288
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	18	(510.727)	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		30.722.686	19.276.335
Alınan faizler		23.295.801	29.368.636
Ticari alacaklardaki değişim		(1.428.329)	(80.889)
Diğer varlıklardaki değişim		41.480.951	(170.017.498)
Ticari borçlardaki değişim	7	(29.232.337)	(7.360.473)
Çalışan karşılıkları kapsamında yapılan ödemeler		90.610	126.232
Ödenen kıdem tazminatları	18	(841.215)	(428.177)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(27.555.646)	(4.243.183)
Faaliyetlerle ilgili nakit akışlarında enflasyon düzeltmesi		1.164.750	(686.953)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		37.697.271	(134.045.970)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(811.350)	(27.780.594)
Maddi duran varlık alım / satışlarından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(496.289)	(101.015)
Maddi olmayan duran varlık alımları	12	(44.941)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(1.352.580)	(27.881.609)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan banka kredileri	6	-	170.097.084
Ödenen banka kredileri		-	-
Ödenen faizler	6	(80.448.967)	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akış		(80.448.967)	170.097.084
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		7.045	4.746
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		(44.097.231)	8.174.251
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç		(11.717.344)	(22.816.666)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	98.733.112	110.659.062
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	42.918.537	96.016.647

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mah. Karun Çıkma Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 12 kişidir. (31 Aralık 2024: 12 kişi).

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL arttırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50.000.000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50.000.000 TL (ek satış ile 57.500.000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren o günkü adıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihli kararı doğrultusunda 150.000.000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %100 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan Esas Sözleşme Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Ekim 2018 tarihli ve 50/1176 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 8-9 Kasım 2018 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 14.11.2018 tarihi itibarıyla 300.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihli kararı doğrultusunda 300.000.000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %66.66 oranında bedelli sermaye artırımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 3 - 4 Eylül 2020 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 9 Eylül 2020 tarihi 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 artırımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Eylül 2021 tarihi 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 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 29 Temmuz 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

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

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3.132,17	220%	1,00000
31 Mart 2025	2.954,69	250%	1,06006
31 Aralık 2024	2.684,55	291%	1,16673
30 Haziran 2024	2.319,29	324%	1,35048
31 Mart 2024	2.139,47	309%	1,46399

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

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

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.(Not 22)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.4. Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

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

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran İştirak oranı (%)	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)
Anavarza Otelcilik A.Ş.	Türkiye	Otel Yönetimi	50	50

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan spot kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden 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.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir 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.

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

a. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

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

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 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.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

2.5. Muhasebe Politikaları

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

30 Haziran 2025	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	29.571.315	27.299.017	27.479.505	-	9.669.607	94.019.444
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")						
Genel Gider Yansıtma Gelirleri	5.327.751	-	-	-	-	5.327.751
Toplam gayrimenkul gelirleri	34.899.066	27.299.017	27.479.505	-	9.669.607	99.347.195
Satışların maliyeti	(50.677.611)	(1.956.535)	(1.969.471)	(266.060)	(719.087)	(55.588.764)
Brüt kar	(15.778.545)	25.342.482	25.510.034	(266.060)	8.950.520	43.758.431
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	(10.596.760)	34.838.154	33.302.701	(11.075.969)	(4.751.194)	41.716.932
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(10.596.760)	34.838.154	33.302.701	(11.075.969)	(4.751.194)	41.716.932
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	6.279.497	6.279.497
Yatırım harcamaları	811.350	-	-	-	-	811.350

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2024	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	22.549.029	23.770.968	23.926.572	-	16.585.107	86.831.676
Pendorya Alışveriş Merkezi ("PendoryaAVM")						
Genel Gider Yansıtma Gelirleri	4.677.980	-	-	-	-	4.677.980
Toplam gayrimenkul gelirleri	27.227.009	23.770.968	23.926.572	-	16.585.107	91.509.656
Satışların maliyeti	(49.362.227)	(1.559.606)	(1.569.816)	(417.151)	(796.355)	(53.705.155)
Brüt kar	(22.135.218)	22.211.362	22.356.756	(417.151)	15.788.752	37.804.501
Gayrimenkullerin değer artışları / (azalışları)	13.288.799	70.678.204	29.936.606	65.142.507	34.722.582	213.768.698
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.288.799	70.678.204	29.936.606	65.142.507	34.722.582	213.768.698
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	9.919.770	9.919.770
Yatırım harcamaları	27.780.594	-	-	-	-	27.780.594

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Hasılat				
Bölüm gelirleri	99.347.195	46.606.033	91.509.656	44.073.814
Toplam hasılat	99.347.195	46.606.033	91.509.656	44.073.814
Satışların maliyeti				
Bölgümlere ait satışların maliyeti	55.588.764	27.059.916	53.705.155	27.075.715
Toplam satışların maliyeti	55.588.764	27.059.916	53.705.155	27.075.715
	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
Varlıklar				
Bölüm varlıkları		5.855.638.000		5.813.109.718
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar		263.038.347		359.522.803
Toplam varlıklar		6.118.676.347		6.172.632.521
Yükümlölükler				
Bölüm yükümlölükleri		129.414.251		186.957.086
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler		481.611.241		469.698.792
Toplam yükümlölükler		611.025.492		656.655.878

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit (*)	42.127.425	101.601.506
Bankalar-Vadesiz	2.024.866	458.534
Bankalar-Vadeli	40.102.559	101.142.972
Ters repo işlemlerinden alacaklar	844.479	222.827
Beklenen zarar karşılığı (**)	(216.579)	(510.884)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	42.755.325	101.313.449
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(53.367)	(3.091.221)
Beklenen zarar karşılığı	216.579	510.884
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	42.918.537	98.733.112

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

(**) Şirket, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 216.579 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2024: 510.884 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

30 Haziran 2025	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	40.102.559	%47,90	1 Temmuz 2025
TL	844.479	%35,00	1 Temmuz 2025
Toplam	40.947.038		
31 Aralık 2024	Tutar (TL)	Faiz oranı	Vade
TL	222.827	%39,00	1 Ocak 2025
TL	25.749.215	%48,95	22 Ocak 2025
TL	75.393.757	%49,75	8 Ocak 2025
Toplam	101.365.799		

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi(*)	50%	38.763.670	43.466.330

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 Adı Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirket tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

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

(*) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2.000.000 adet hisseye bölünmüş 2.000.000 TL'den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut ödenmiş 2.000.000 TL'lik sermayesi nakit olarak 3.500.000 TL'ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1.750.000 TL bedeli nakden ödemiştir. Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi'nin tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olması ile birlikte 20 Aralık 2019 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut 3.500.000 TL'lik ödenmiş sermayesi 4.500.000 TL'ye yükselmiştir. Şirket'in, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam payı ise 2.250.000 TL'ye ulaşmıştır.(2.250.000 TL karşılığı 2025 Haziran ayı enflasyon düzeltmesi ile 24.164.714 TL olarak hesaplanmıştır.)

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait dönem karı olan 12.558.994 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 6.279.497 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Toplam varlıklar	108.788.248	123.189.891
Toplam yükümlülükler	(31.260.908)	(36.257.231)
Net varlıklar	77.527.340	86.932.660
	1 Ocak -	1 Ocak -
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Satış gelirleri	127.081.076	140.763.757
Satışların maliyeti	(70.854.251)	(64.035.722)
Net dönem karı / (zararı)	12.558.994	19.839.540

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	129.414.251	186.957.086
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	-	-
Toplam	129.414.251	186.957.086

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Açılış	186.957.086	-
Alınan banka kredileri	-	170.097.084
Faiz tahakkukları	49.625.031	-
Ödenen faiz	(80.448.967)	-
Parasal pozisyon kayıp/(kazanç)	(26.718.899)	-
	129.414.251	170.097.084

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar (*)	2.703.792	4.435.196
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	717	466.979
Şüpheli ticari alacaklar	5.303.783	2.809.549
	8.008.292	7.711.724
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(5.303.783)	(2.809.549)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(164.575)	(1.249.429)
Toplam	2.539.934	3.652.746

(*) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda 164.575 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2024: 1.249.429 TL).

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihinde sona eren döneme ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Dönem başı	2.809.549	3.685.823
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 17)	3.625.994	69.739
Dönem içinde yapılan tahsilat	(96.911)	(248.622)
Konusu kalmayan karşılıklar	(1.231.015)	(566.595)
Net parasal kayıp/kazanç	196.166	(470.106)
Dönem sonu	5.303.783	2.470.239

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer ticari borçlar	16.282.785	11.290.284
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	265.852	34.490.690
Toplam	16.548.637	45.780.974

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.855.638.000	5.813.109.718
Toplam	5.855.638.000	5.813.109.718

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

30 Haziran 2025	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	Transfer	30 Haziran 2025
Pendorya AVM	1.414.076.760	-	-	(10.596.760)	-	1.403.480.000
Fındıklı Bina 2	1.537.604.299	-	-	33.302.701	-	1.570.907.000
Fındıklı Bina 1	1.470.919.846	-	-	34.838.154	-	1.505.758.000
Divan Adana Oteli	943.091.194	-	-	(4.751.194)	-	938.340.000
Tahir Han	447.417.619	811.350	-	(11.075.969)	-	437.153.000
	5.813.109.718	811.350	-	41.716.932	-	5.855.638.000

30 Haziran 2024	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	Transfer	30 Haziran 2024
Pendorya AVM	1.212.851.287	27.780.594	-	13.288.799	-	1.253.920.680
Fındıklı Bina 2	1.589.840.994	-	-	29.936.606	-	1.619.777.600
Fındıklı Bina 1	1.482.373.796	-	-	70.678.204	-	1.553.052.000
Divan Adana Oteli	824.317.746	-	-	34.722.582	-	859.040.328
Tahir Han	372.277.965	-	-	65.142.507	-	437.420.472
	5.481.661.788	27.780.594	-	213.768.698	-	5.723.211.080

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tahir Han

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2.591.110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38.880 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 593.869.000 TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 437.153.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde kira geliri elde etmemiştir (30 Haziran 2024: Kira geliri elde etmemiştir.) Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 39.276.000 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 2025 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.505.758.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 27.299.017TL (30 Haziran 2024: 23.770.968TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 502.500.000 TL'dir.

Fındıklı Bina 2

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31.140.783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463.200 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan raporda söz konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 1.597.876.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 27.479.505 TL (30 Haziran 2024: 23.926.572TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 715.990.500 TL'dir.

Pendorya AVM

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %81'i kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 29.571.315 TL (30 Haziran 2024: 22.549.029 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 2.413.294.000 TL'dir.

Divan Adana Oteli

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde 9.669.607 TL (30 Haziran 2024: 16.585.107 TL) kira geliri elde etmiştir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Divan Adana Oteli üzerindeki sigorta tutarı 2.023.269.687 TL (50.909.600 USD)'dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	159.816.170	154.639.828
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	345.227.089	451.084.964
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	20.024.747	19.161.844
Toplam	525.068.006	624.886.636

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Haziran 2025
<u>Maliyet</u>					
Binalar	26.397.266	-	-	571.734	26.969.000
Demirbaşlar	12.920.369	496.289	-	-	13.416.658
Taşıtlar	2.033.667	-	-	-	2.033.667
	41.351.302	496.289	-	571.734	42.419.325
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	9.048.994	743.578	-	-	9.792.572
Taşıtlar	33.894	203.367	-	-	237.261
	9.082.888	946.945	-	-	10.029.833
	32.268.414	(450.656)	-	571.734	32.389.492

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	30 Haziran 2024
<u>Maliyet</u>					
Binalar	27.294.054	-	-	513.945	27.807.999
Demirbaşlar	11.259.762	101.015	-	-	11.360.777
Taşıtlar	626.218	-	-	-	626.218
	39.180.034	101.015	-	513.945	39.794.994
<u>Birikmiş amortisman</u>					
Demirbaşlar	7.732.709	628.503	-	-	8.361.212
Taşıtlar	626.218	-	-	-	626.218
	8.358.927	628.503	-	-	8.987.430
	30.821.107	(527.488)	-	513.945	30.807.564

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

10. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

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

Kiralama işlemlerinden borçlar	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan	147.693	1.195.245
Dönem içinde kayıtlara alınan	1.586.910	-
Çıkışlar	(109.249)	-
Faiz gideri	209.792	60.325
Ödenen kira	(246.000)	(127.215)
Net parasal kayıp (kazanç)	(68.207)	(902.837)
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.520.939	225.518

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak itibarıyla kayıtlara alınan, brüt	1.195.242	1.195.241
Dönem içinde kayıtlara alınan	1.633.279	-
Çıkışlar	(1.195.242)	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla brüt bakiye	1.633.279	1.195.241
<u>Birikmiş amortisman</u>		
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	798.569	400.156
Dönem amortisman gideri	235.710	199.207
Çıkışlar	(898.173)	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye	136.106	599.363
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla net bakiye	1.497.173	595.878

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	1.750.725	44.941	-	1.795.666
	1.750.725	44.941	-	1.795.666
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	1.521.648	6.942	-	1.528.590
	1.521.648	6.942	-	1.528.590
	229.077	37.999		267.076
	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2024
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	1.750.725	-	-	1.750.725
	1.750.725	-	-	1.750.725
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	1.497.878	11.887	-	1.509.765
	1.497.878	11.887	-	1.509.765
	252.847	(11.887)		240.960

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

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar

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

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

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

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

- 2- Beyoğlu Belediyesi tarafından yapılmış olan imar değişikliği ve bu sebeple oluşan hak kaybına istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 1486 ada, 76 parsel (Fındıklı Bina II) ile ilgili olarak Beyoğlu Belediyesi Şirket'in itirazını kabul etmiş, ancak İBB onayı 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 olmadığını, 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 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

Yukarıdaki davalar dahil olmak üzere Şirket'in taraf olduğu toplam 19 adet dava, 68 adet lehe ve 2 adet aleyhe icra takibi bulunmakta olup, İşbu raporda yer verilenler haricinde, önemli ve finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 44.118 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 126.439 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Teminat mektupları	13.504.804	9.960.518
Teminat senetleri	2.555.003	2.239.300
Teminat çekleri	35.740	41.699
Toplam	16.095.547	12.241.517

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

Teminat, rehin, ipotek ve kefalet (TRİK)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen ipotekler	412.500.000	481.276.125
Teminat mektupları	4.042.775	4.716.827
Toplam	416.542.775	485.992.952

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket tarafından verilen Taminat-Rehin-İpotek-Kefaletler ("TRİK")		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A.	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	416.542.775	485.992.952
B.	Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı		-
C.	Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.	Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i.	Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii.	B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.	C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı		-
		416.542.775	485.992.952
İpotekler (*)		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Tahir Han		412.500.000	481.276.125
		412.500.000	481.276.125

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla verilen teminatların; 1.000.000 TL tutarındaki kısmı elektrik enerjisi satış sözleşmesi için düzenlenmiştir, 3.000.000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 3.000.000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<i>Kısa vadeli</i>		
Kullanılmamış izinler karşılığı	1.613.456	1.310.486
Personel prim karşılığı	900.000	1.400.076
Diğer karşılıklar	44.118	126.439
	2.557.574	2.837.001
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	728.462	1.445.798
	728.462	1.445.798
Toplam	3.286.036	4.282.799

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 46.655,43 TL ve 41.828,42 TL'dir.

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

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

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

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Dönem başı bakiyesi	1.445.798	1.057.399
Hizmet maliyeti	141.950	71.864
Faiz maliyeti	188.538	60.317
Dönem içi ödemeler	(841.215)	(428.189)
Parasal kayıp/kazanç	(206.609)	(209.679)
Dönem sonu bakiyesi	728.462	551.712

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

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (**)	129.868.025	139.869.423
Gelecek aylara ait giderler (*)	8.566.164	27.025.865
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.870.841	3.125.797
Gelir tahakkukları	2.709.584	3.901.945
Devreden KDV	-	3.166.348
Diğer	666.702	938.310
Toplam	144.681.316	178.027.688

(*) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait giderlerin büyük çoğunluğu Şirket'in sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

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

Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	144.361	168.426
Toplam	144.361	168.426

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	20.865.996	25.839.044
Ödenecek vergi ve fonlar	4.941.945	1.696.303
Diğer	330.456	691.250
Toplam	26.138.397	28.226.597

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	682.932	611.558
Toplam	682.932	611.558

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

16.1 Ödenmiş sermaye

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

	Grubu	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
		Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6,67	43.333.333	6,67	43.333.333
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2,73	17.728.148	2,73	17.728.148
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	79,21	514.888.613	79,21	514.888.613
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	C	11,39	74.049.906	11,39	74.049.906
Ödenmiş sermaye		100	650.000.000	100	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları		100	5.686.464.565	100	5.686.464.565
Toplam sermaye			6.336.464.565		6.336.464.565

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 650.000.000 (31 Aralık 2024: 1 TL. 650.000.000) adet hisseden meydana gelmiştir. Yönetim Kurulu'nun 23 Haziran 2021 tarihli kararı doğrultusunda 500.000.000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %30.00 oranında bedelli sermaye artırımına kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26 Ağustos 2021 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar 20 - 21 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 23 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 650.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

16.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 3.064.026 TL tutarındadır.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

16.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket'in halka arzları sonucu nominal değerli hisse senetlerinin sırasıyla 1-2 Nisan 2010, 3-4 Eylül 2020 ile 20-21 Eylül 2021 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına sırasıyla 1.05 TL, 2,21 TL ve 3,26 TL fiyat ile halka arzları gerçekleştirilmiş olup 13.666.846 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir.

16.4. Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflanmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler

97.226 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 2024: 97.226 TL kayıp).

1.498.082 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 2024: 1.097.868 TL kazanç).

16.5. Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 5.686.464.565 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
30 Haziran 2025			
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	5.633.876.971	5.686.464.565	(52.587.594)
Hisse senedi ihraç primleri	13.553.422	13.666.846	(113.424)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.038.597	3.064.026	(25.429)
Toplam	5.650.468.990	5.703.195.437	(52.726.447)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Pendorya AVM kira gelirleri	29.571.315	14.203.805	22.549.029	10.667.566
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	27.479.505	13.272.877	23.926.572	11.397.828
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	27.299.017	13.185.700	23.770.968	11.322.956
Divan Adana Oteli kira gelirleri	9.669.607	3.880.787	16.585.107	8.215.658
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	5.327.751	2.062.864	4.677.980	2.469.806
Toplam gayrimenkul gelirleri	99.347.195	46.606.033	91.509.656	44.073.814
Toplam hasılat	99.347.195	46.606.033	91.509.656	44.073.814

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Haziran 2025 dönem sonu itibarıyla toplam gayrimenkul gelirlerinin 54.808.391 TL tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir. (30 Haziran 2024: 47.728.669 TL)

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Güvenlik giderleri	11.731.129	5.463.465	12.199.441	6.019.870
Sigorta giderleri	10.379.494	3.970.911	7.625.504	3.741.678
Yönetim hizmet giderleri	8.005.828	3.170.264	8.793.665	3.794.251
Temizlik giderleri	5.548.892	2.683.150	5.240.977	2.504.727
Elektrik giderleri	4.602.816	2.145.409	4.599.263	2.097.310
Vergi ve harç giderleri	3.558.013	3.558.013	3.940.483	3.823.895
Danışmanlık giderleri	2.527.373	555.259	2.580.335	402.724
İşletme hizmet giderleri	2.151.591	1.220.184	1.774.683	1.161.468
Su giderleri	1.314.222	855.404	745.427	314.625
Bakım ve onarım giderleri	960.175	496.582	1.529.292	698.179
Doğalgaz gideri	785.538	11.958	777.556	265.330
Malzeme gideri	258.495	35.451	74.371	25.778
Diğer giderler	3.765.198	2.893.866	3.824.158	2.225.880
Toplam	55.588.764	27.059.916	53.705.155	27.075.715

Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Personel giderleri	17.584.989	6.987.885	19.401.306	7.488.364
Güvenlik giderleri	11.731.129	5.463.465	12.199.441	6.019.870
Sigorta giderleri	10.379.494	3.970.911	7.625.504	3.741.678
Yönetim Hizmet giderleri	8.005.828	3.170.264	8.793.665	3.794.251
Temizlik Giderleri	5.548.892	2.683.150	5.240.977	2.504.727
Elektrik giderleri	4.602.816	2.145.409	4.599.263	2.097.310
Danışmanlık giderleri	3.658.957	1.434.688	3.105.022	633.478
Şüpheli Alacak Karşılık giderleri	3.625.994	1.191.318	69.739	21.525
Vergi ve Harç giderleri	3.558.013	3.558.013	3.940.483	3.823.895
İşletme Hizmet giderleri	2.151.591	1.220.184	1.774.683	1.161.468
Müşavirlik giderleri	1.444.903	749.452	1.353.469	753.468
Su giderleri	1.314.222	855.404	745.427	314.625
Amortisman ve itfa payı gideri	1.189.597	610.520	839.597	615.371
Bakım ve onarım gideri	960.175	496.582	1.529.292	698.179
Doğalgaz gideri	785.538	11.958	777.556	265.330
BIST kotta kalma ücreti	475.337	-	353.649	-
Ulaşım ve seyahat gideri	337.778	212.053	235.937	122.904
Malzeme gideri	258.495	35.451	74.371	25.778
Reklam gideri	113.959	-	8.694	4.494
Genel Kurul Gideri	51.256	2.483	96.821	96.821
Diğer Giderler	6.048.801	4.264.820	5.483.724	2.952.003
Toplam	83.827.764	39.064.010	78.248.620	37.135.539

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Personel giderleri	17.584.989	6.987.885	19.401.306	7.488.364
Şüpheli alacak karşılık gideri	3.625.994	1.191.318	69.739	21.525
Müşavirlik giderleri	1.444.903	749.452	1.353.469	753.468
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.189.597	610.520	839.597	615.371
Danışmanlık giderleri	1.131.584	879.429	524.687	230.754
BIST kotta kalma ücreti	475.337	-	353.649	-
Ulaşım ve seyahat giderleri	337.778	212.053	235.937	122.904
Genel Kurul gideri	51.256	2.483	96.821	96.821
Diğer giderler	2.283.603	1.370.954	1.659.566	726.123
Toplam	28.125.041	12.004.094	24.534.771	10.055.330

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Maaşlar ve ücretler	11.767.778	4.795.413	13.505.184	5.453.021
SSK işveren payı	1.551.724	770.657	1.856.539	867.806
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	1.499.150	912.885	1.303.296	745.557
Prim karşılığı	900.000	422.973	810.288	371.092
Ödenen kıdem tazminatı	841.215	-	428.189	-
İzin karşılığı gideri	490.243	-	1.088.931	-
Diğer	534.879	85.957	408.879	50.888
Toplam	17.584.989	6.987.885	19.401.306	7.488.364

19. PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Reklam giderleri	113.959	-	8.694	4.494
Toplam	113.959	-	8.694	4.494

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Gayrimenkul değer artışı	41.716.932	41.716.932	213.768.698	213.768.698
Konusu kalmayan karşılıklar	1.231.015	838.548	1.111.226	-
Diğer gelirler	2.532.601	218.173	9.510.665	8.753.126
Toplam	45.480.548	42.773.653	224.390.589	222.521.824

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Komisyon giderleri	434.175	215.577	444.093	308.458
Diğer giderler	306.780	287.870	12.585	3.013
Toplam	740.955	503.447	456.678	311.471

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

Finansman gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Faiz gelirleri	20.257.948	7.511.494	29.107.845	15.884.257
Toplam	20.257.948	7.511.494	29.107.845	15.884.257

Finansman giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Kur farkı gideri. net	120.305	80.965	25.592	3.503
Faiz giderleri	47.548.797	26.382.152	8.111.774	8.083.300
Toplam	47.669.102	26.463.117	8.137.366	8.086.803

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

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

Parasal Olmayan Kalemler	30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(3.823.784)
Sermaye düzeltme farkları	(905.504.047)
Pay ihraç primleri	(1.953.043)
Yasal yedekler	(437.861)
Ertelenmiş vergi	(55.825.201)
Gelecek aylara ait giderler	1.623.596
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3.453.226
Kullanım hakkı varlıkları	56.686
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	830.714.718
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	4.644.010
Geçmiş yıl karları/zararları	119.784.634
Diğer	(380.502)
Kar ve zarar tablosu kalemleri	(1.415.976)
Hasılat	(4.844.413)
Satılan hizmet maliyeti	4.408.902
Genel yönetim giderleri	1.138.172
Faiz geliri	(1.147.969)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.114.546)
Diğer	143.878
Net parasal pozisyon kazanç/(kayıpları)	(5.239.760)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

b) Dönem Vergi Gelir/Gideri

Vergi Gelir/(Gideri)	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Ertelenen Vergi Gideri	(42.613.609)	(1.200.615)	-	-
Toplam vergi gideri	(42.613.609)	(1.200.615)	-	-

c) Ertelenen Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri

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

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

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Ertelenen Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	1.672.876	4.691.105
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(435.107.176)	(395.340.276)
Vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(433.434.300)	(390.649.171)

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Geçici Vergi	Ertelenmiş Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.447.556.173	(434.266.852)	1.295.201.246	(388.560.374)
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.633.279	(489.984)	466.106	(139.832)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıklar	1.167.802	(350.340)	(13.225.110)	3.967.533
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(728.462)	218.539	(1.928.852)	578.656
Aktüeryal Kayıp Kazançlar	-	-	(483.054)	144.916
Diğer	(4.847.791)	1.454.337	22.133.569	(6.640.070)
Toplam	1.444.781.001	(433.434.300)	1.302.163.905	(390.649.171)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	30 Haziran 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(yükümlülüğü)	(390.649.171)
Kar Veya Zarar Tablosu İle İlişkilendirilen	(42.613.609)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu İle İlişkilendirilen	(171.520)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(433.434.300)

24. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararın) / kazancın, 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Net dönem karı / (zararı)	(8.726.002)	33.551.352	244.567.089	232.643.459
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	(0,0134)	0,0516	0,3762	0,3579

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar – vadesiz		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	843.670	222.589
Türkiye İş Bankası A.Ş.	148.660	282.119
Bankalar – vadeli		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	72.337.260
Toplam	992.330	72.841.968
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	717	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	466.979
Toplam	717	466.979
Peşin ödenen giderler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	8.293.570	26.109.510
Toplam	8.293.570	26.109.510
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	148.666	27.375.921
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	117.186	177.744
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	6.937.025
Toplam	265.852	34.490.690

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<i>Yatırım Harcamaları</i>		
İş Merkezleri Yönetim Ve İşletim A.Ş.	-	72.797.352
Toplam	-	72.797.352
<i>Finansal Borçlanmalar</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	129.414.251	186.957.086
Toplam	129.414.251	186.957.086
<i>Verilen Avanslar</i>		
İş Merkezleri Yönetim Ve İşletim A.Ş.	10.064.003	-
Toplam	10.064.003	-

25.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	47.738.281	41.694.529
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	5.249.068	4.443.422
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	1.630.681	1.419.842
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	77.376	67.377
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	71.650	62.386
Türkiye İş Bankası A.Ş.	29.869	31.131
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	11.466	9.982
Toplam	54.808.391	47.728.669
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	12.703.253	8.073.879
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	44.965	69.383
Toplam	12.748.218	8.143.262
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	78.164.986	-
Toplam	78.164.986	-
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	195.050	217.853
Türkiye İş Bankası A.Ş.	11.195	15.273
Toplam	206.245	233.126

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

25.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.966.877	2.866.825	8.151.115	4.639.065
Toplam vergi gideri	4.966.877	2.866.825	8.151.115	4.639.065

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

26.1. Kredi riski

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.1 Kredi riski (Devamı)

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

30 Haziran 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)	717	2.539.217	-	-	42.755.325	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	717	2.539.217	-	-	42.755.325	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.303.783	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.303.783)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.1 Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	466.979	3.185.767	-	-	101.313.449	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	466.979	3.185.767	-	-	101.313.449	-	-	-
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)	-	2.809.549	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.809.549)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.2. Likidite riski

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

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

30 Haziran 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	120.000.000	184.684.813	-	184.684.813	-	-
Ticari borçlar	16.548.637	16.548.637	16.548.637	-	-	-
Toplam	136.548.637	201.233.450	16.548.637	184.684.813	-	-
31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	140.007.600	186.957.086	-	186.957.086	-	-
Ticari borçlar	45.780.974	45.780.974	45.780.974	-	-	-
Toplam	185.788.574	232.738.060	45.780.974	186.957.086	-	-

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski

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

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

Döviz kuru riski

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket'in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmesi gerektiğinden bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir. İlgili tebliğ hükümleri gereği, Şirket, kira sözleşmelerini TL cinsinden tekrar düzenlemiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, yıllık asgari kira tutarları, Dipnot 8'de açıklanmıştır.

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

	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2025	39,7408	46,6074
31 Aralık 2024	35,2803	36,7362

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

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

	30 Haziran 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	191.789	4.115	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	191.789	4.115	-
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	191.789	4.115	-
10	Ticari Borçlar	-	-	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	367.461	7.870	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	367.461	7.870	-
18.	Toplam yükümlülükler	367.461	7.870	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(175.672)	(3.755)	-
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(175.672)	(3.755)	-
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 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	151.169	4.115	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	151.169	4.115	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	151.169	4.115	-
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	445.214	9.592	2.236
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	445.214	9.592	2.236
18. Toplam yükümlülükler	(445.214)	(9.592)	(2.236)
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(294.045)	(5.477)	(2.236)
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(294.045)	(5.477)	(2.236)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	-	-	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.533)	17.533	(17.533)	17.533
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(17.533)	17.533	(17.533)	17.533
TOPLAM (3+6)	(17.533)	17.533	(17.533)	17.533
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(7.903)	7.903	(7.903)	7.903
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(7.903)	7.903	(7.903)	7.903
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(20.157)	20.157	(20.157)	20.157
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(20.157)	20.157	(20.157)	20.157
TOPLAM (3+6)	(28.060)	28.060	(28.060)	28.060

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	40.947.038	101.365.799
Finansal yükümlülükler	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	129.414.251	186.957.086

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat TL	47,90%	49,75%
Vadeli mevduat TL	35,00%	48,95%
Vadeli mevduat TL	-	39,00%

Faize duyarlılık analizi tablosu

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

	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
30 Haziran 2025				
Değişken faizli finansal borçlar	(148.680)	149.499	(148.680)	149.499

^(*) Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

26.4. Sermaye yönetimi

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır

29. DİĞER HUSUSLAR

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	42.755.325	101.313.449
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	5.855.638.000	5.813.109.718
C	İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	38.763.670	43.466.330
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		181.519.352	214.743.024
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	6.118.676.347	6.172.632.521
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	129.414.251	186.957.086
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	433.434.300	390.649.171
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	5.507.650.855	5.515.976.643
	Diğer kaynaklar		48.176.941	79.049.621
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	6.118.676.347	6.172.632.521
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	42.755.325	101.313.449
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak (*)	III-48.1, Md. 28	38.763.670	43.466.330
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	416.542.775	4.716.827
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	40.050.526	72.337.260

(*) Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 24.164.714 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	96%	97%	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%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	10%	10%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	1%	1%	Azami 10%

.....