

# **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap d6nemine ait  
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>Şirket'in ilişikte yer alan finansal tablolarına ait 10 numaralı dipnotta belirtildiği üzere yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 93.000.000 TL tutarında olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekseri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişikteki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,</li><li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</li><li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,<ul style="list-style-type: none"><li>• Değerleme çalışmalarında kullanılan pazar yaklaşımı yönetiminin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li><li>• Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</li></ul></li><li>- Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve ilişikteki finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li></ul>



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

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

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

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

#### **5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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



## B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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



Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Mart 2026

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

### **İçindekiler**

	<b><u>Sayfa</u></b>
Finansal durum tablosu	1
Kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Özkaynak değişim tablosu	3
Nakit akış tablosu	4
Finansal tablolara ilişkin notlar	5 - 48

# TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

## 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla

### finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	Dipnot	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	3	87.259.601	93.721.240
Finansal yatırımlar	4	17.615.562	19.609.365
Ticari alacaklar		57.827.988	52.055.488
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	57.827.988	52.055.488
Stoklar		88.802	144.366
Peşin ödenmiş giderler	9	9.882.021	11.152.275
Diğer dönen varlıklar		173.031	7.147
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>172.847.005</b>	<b>176.689.881</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Uzun vadeli diğer alacaklar	7	46.322	60.632
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		46.322	60.632
Finansal yatırımlar	4	35.716.774	46.188.840
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	93.000.000	91.624.630
Maddi duran varlıklar	11	4.902.840	5.954.733
Maddi olmayan duran varlıklar	12	2.452.552	2.165.237
Kullanım hakkı varlıkları	13	22.963.778	21.639.042
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>159.082.266</b>	<b>167.633.114</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>331.929.271</b>	<b>344.322.995</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Diğer finansal yükümlülükler		78.345	72.619
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	12.518.966	5.566.264
Ticari borçlar		11.833.081	9.453.723
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-7	5.530.300	4.029.795
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	6.302.781	5.423.928
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	14	4.923.340	-
Diğer borçlar		1.123.882	683.878
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-8	1.123.882	683.878
Ertelenmiş gelirler	17	1.762.589	1.539.290
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	4.753.070	7.629.113
Kısa vadeli karşılıklar		16.772.623	14.020.132
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	5.143.960	3.957.070
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	11.628.663	10.063.062
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	11.732.741	14.143.801
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>65.498.637</b>	<b>53.108.820</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	13	4.907.037	6.435.006
Uzun vadeli karşılıklar		8.440.639	5.659.482
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	8.440.639	5.659.482
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26	13.697.648	20.623.622
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>27.045.324</b>	<b>32.718.110</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>92.543.961</b>	<b>85.826.930</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	19	1.500.000	1.500.000
Sermaye düzeltme farkları		19.820.630	19.820.630
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(10.139.224)	(8.080.614)
- Emeklilik fayda planı yeniden ölçüm kazançları /kayıpları		(10.139.224)	(8.080.614)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	19.115.280	19.115.280
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		191.501.225	158.650.212
Net dönem karı/ (zararı)		17.587.399	67.490.557
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>239.385.310</b>	<b>258.496.065</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>331.929.271</b>	<b>344.322.995</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait  
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	20	391.158.627	343.457.920
Satışların maliyeti (-)	21	(299.462.397)	(226.283.532)
<b>Brüt kar</b>		<b>91.696.230</b>	<b>117.174.388</b>
Genel yönetim giderleri (-)	22	(53.645.671)	(54.147.184)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	1.184.299	1.148.283
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(866.193)	(4.340.745)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>38.368.665</b>	<b>59.834.742</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	37.466.900	100.518.099
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	24	(12.465.869)	--
<b>Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>63.369.696</b>	<b>160.352.841</b>
Parasal kayıp/(kazanç)	30	(29.421.714)	(45.098.550)
Finansman giderleri	25	(2.285.903)	(2.598.287)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>31.662.079</b>	<b>112.656.004</b>
<b>Vergi gideri</b>			
Dönem vergi gideri	26	(20.118.393)	(28.086.064)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	26	6.043.713	(17.079.383)
<b>Dönem karı</b>		<b>17.587.399</b>	<b>67.490.557</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(2.940.871)	583.231
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		882.261	(174.968)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>(2.058.610)</b>	<b>408.263</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>15.528.789</b>	<b>67.898.820</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait özkaynak değişim tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar toplamı
				Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>19.820.630</b>	<b>16.663.997</b>	<b>(8.488.877)</b>	<b>202.822.744</b>	<b>(17.085.219)</b>	<b>215.233.275</b>
Transferler	--	--	2.451.283	--	(19.536.502)	17.085.219	--
Temettü dağıtımı	--	--	--	--	(24.636.030)	--	(24.636.030)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	408.263	--	67.490.557	67.898.820
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>19.820.630</b>	<b>19.115.280</b>	<b>(8.080.614)</b>	<b>158.650.212</b>	<b>67.490.557</b>	<b>258.496.065</b>
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>19.820.630</b>	<b>19.115.280</b>	<b>(8.080.614)</b>	<b>158.650.212</b>	<b>67.490.557</b>	<b>258.496.065</b>
Transferler	--	--	--	--	67.490.557	(67.490.557)	--
Temettü dağıtımı	--	--	--	--	(34.639.544)	--	(34.639.544)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(2.058.610)	--	17.587.399	15.528.789
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.500.000</b>	<b>19.820.630</b>	<b>19.115.280</b>	<b>(10.139.224)</b>	<b>191.501.225</b>	<b>17.587.399</b>	<b>239.385.310</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait nakit akış tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2024
	Dipnot		
<b>A. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>15.681.111</b>	<b>39.390.400</b>
Dönem karı		17.587.399	67.490.557
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11,12,13	14.451.260	15.288.973
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	(318.861)	(117.876)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		14.812.226	14.648.340
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(479.838)	(257.519)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	24	(34.142.464)	(47.879.250)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	2.196.646	2.536.028
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	24	(1.375.370)	(13.819.593)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	14.074.680	20.964.126
Parasal kayıp/(kazanç)		14.853.401	40.267.819
<b>Yapılan düzeltmeler</b>		<b>24.071.680</b>	<b>31.631.048</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Ticari alacaklardaki değişim		(5.772.500)	(22.194.574)
Diğer alacak ve varlıklardaki değişim		1.174.244	(3.192.354)
Ticari borçlardaki değişim		2.379.358	2.164.366
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		2.365.283	(1.547.415)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.418.758)	(511.731)
Prim ödemeleri		(9.340.272)	(13.485.371)
Vergi ödemeleri		(15.365.323)	(20.964.126)
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(25.977.968)</b>	<b>(59.731.205)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.519.534)	(5.661.748)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(2.556.602)	(1.640.919)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	11,12	345.439	235.484
Finansal yatırımlardaki değişim		12.465.869	(37.575.215)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>7.735.172</b>	<b>(44.642.398)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Ödenen temettüleri	19	(34.639.544)	(24.636.030)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	--
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(4.527.294)	(2.284.124)
Alınan faizler		31.945.818	45.343.222
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları</b>		<b>(7.221.020)</b>	<b>18.423.068</b>
<b>D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç</b>		<b>(22.119.458)</b>	<b>(36.330.689)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)</b>		<b>(5.924.195)</b>	<b>(23.159.619)</b>
<b>E. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>	3	91.884.421	115.044.040
<b>31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)</b>	3	<b>85.960.226</b>	<b>91.884.421</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2025 tarihli**

## **finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### **1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini gerçekleştirmektir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ("TSKB") tarafından 2002 yılının Kasım ayında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek amacıyla kurulan Şirket, 2003 yılı Şubat ayında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen "Değerleme Şirketleri" listesine alınmıştır.

Şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17 Aralık 2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi alan ilk şirketlerden birisidir.

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokağı No:2/1 Beyoğlu İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 103 kişidir (31 Aralık 2024: 117 kişi).

### **2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

##### **Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır.

Türkiye'de TTK mevzuatı uyarınca bağımsız denetime tabi olan şirketler, finansal tablolarını TTK'ya ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") göre hazırlar. TTK, bağımsız denetime tabi olacak olan şirketlerin Bakanlar Kurulu tarafından belirleneceğini hükme bağlamıştır. 23 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren "Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı" ile temelde aktif büyüklüğü, hasılat ve çalışan sayılarına dayalı bazı ölçütler esas alınarak, bağımsız denetime tabi olacak şirketler tespit edilmiştir. Şirket, bu Karar'da bahsi geçen ölçütleri aşmamakla birlikte, Şirket'in faaliyet alanının yine aynı kararın I Sayılı Listesinde tanımlanmış faaliyet alanlarından olan değerlendirme hizmeti olmasından ötürü bağımsız denetim kapsamındadır ve bu sebeple ilişikteki finansal tablolar, KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS'na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı adıyla yayımlanan muhasebe standartları ile Yorumlardan ve KGK tarafından yayımlanan özel ve istisnai diğer standartlar ile bu alana ilişkin olarak yapılan ek, yorum ve diğer düzenlemelerden oluşmaktadır.

Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılarak, TMS ve TFRS'lere uygunluk sağlaması amacıyla, bazı düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır. Düzeltme kayıtlarının başlıcaları: maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerinin revize edilmesi ve kıst bazında amortisman hesaplanması, ileriki dönemlerde oluşacak gelirlerin ertelenmiş gelir olarak kaydedilmesi, geliştirme projelerin maliyetlerinin aktifleştirilmesi, kıdem tazminatı ve diğer karşılıkların hesaplanmasıdır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen finansal araçlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

#### Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükleri ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen maddi duran varlık veya maddi olmayan duran varlık sınıfları haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Yıl Sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları %
2023	1.859,38	1,88981	268%
2024	2.684,55	1,30892	291%
2025	3.513,87	1,00000	211%

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2025 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2025 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

#### Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

##### Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Bu finansal tablolar, Şirket'in geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

##### İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmaktadır. Şirket, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında satışların maliyeti içerisinde sınıflanan, 8.619.704 TL tutarındaki temsilci yol giderlerini, hasılat hesabından netleyerek göstermiştir.

##### Karşılaştırmalı Tutarlar

"Finansal tabloların hazırlanış şekli" bölümünde açıklandığı gibi, önceki raporlama dönemine ait rakamlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan paranın satın alma gücü cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan paranın satın alma gücünden ifade edilir.

### 2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye 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 alınır.

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, muhasebe politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen mesleki kanaatler, 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 gelecek dönemlerde muhasebeleştirilir. Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan muhasebe politikalarına uygulanan kritik mesleki kanaatlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Not 10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller
Not 11	Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri
Not 12	Maddi olmayan duran varlıkların ekonomik ömürleri
Not 15	Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

#### (a) Finansal araçlar

##### Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

##### Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen "finansal varlıkları", "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüer kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

##### Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

#### (a) Finansal araçlar (devamı)

##### Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

#### (b) Maddi duran varlıklar

##### (i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde diğer faaliyet gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

##### (ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

##### (iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

#### (b) Maddi duran varlıklar (devamı)

Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikle üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

- Taşıtlar 5 yıl
- Demirbaşlar 3-25 yıl
- Özel maliyetler 5 yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

#### (c) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki on beş yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 3-15 yıldır.

#### (d) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

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

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

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

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

#### (e) Varlıklarda değer düşüklüğü

##### (i) *Türev olmayan finansal varlıklar*

Finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir. Bir finansal varlık eğer ilk kayıtlara alınmasını takiben gerçekleşen bir veya daha fazla olay ile nesnel olarak değer düşüklüğü kanıtı oluşmuş ve bu olayların gelecekte beklenen nakit akışları üzerinde güvenilir bir şekilde belirlenebilir bir etkisi varsa değer düşüklüğü oluşturduğu varsayılır.

Finansal varlıkların değer düşüklüğüne neden olan nesnel kanıt, borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi, Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını, borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını, bu kişilerin ödeme durumlarında olumsuz durumlar ortaya çıkması veya menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması durumlarını kapsayabilir. İlave olarak, hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (ii) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Belirsiz faydalı ömre sahip varlıklar için geri kazanılabilir tutar her sene aynı dönemde tahmin edilir.

Bir varlıkla ilgili nakit yaratan birimin ("NYB") defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşılırsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur. Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da NYB'lere ayrılır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

### (f) Çalışanlara sağlanan faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 64.948,77 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL). Not 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Diğer tüm çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin giderler kar veya zararda kayda alınır.

### (g) Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında karşılık ayrılır. Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değeri indirgenmesiyle belirlenir. Iskonto tutarı finansal gider olarak muhasebeleştirilir.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (h) Hasılat

Şirket, müşterilere yapılan sözleşmelerden sağlanan geliri TFRS 15'te belirtilen beş aşamalı bir modele dayanarak muhasebeleştirir:

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

1. Müşteri ile yapılan sözleşmenin/(sözleşmelerin) tanımlanması
2. Sözleşmedeki ayrı edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. İşlem bedelinin belirlenmesi
4. İşlem bedelinin ayrı ayrı edim yükümlülüklerine dağıtılması
5. Her bir edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde gelirin muhasebeleştirilmesi

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

### (i) Kiralama işlemleri

#### (i) Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (ii) Kira Yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,

(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,

(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar

(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve

(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

### (j) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, yatırımlardan elde edilen faiz ve değerlendirme gelirlerini ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte (kayıtlı menkul kıymetlerde bu tarih eski temettü tarihidir) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (k) Vergi

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

#### ***Dönem vergi gideri***

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğüdür ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

#### ***Ertelenmiş vergi***

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklıklardaki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

### (iii) Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gereken ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

## **TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2025 tarihli**

### **finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **(I) Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

### **(m) Gerçeğe uygun değer belirlenmesi**

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçme ve açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

#### **(i) Finansal yatırımlar**

Finansal yatırımlardan borsada işlem görenler, raporlama tarihinde oluşan piyasa fiyatlarıyla finansal tablolara yansıtılmaktadır. Diğer finansal yatırımlar ise gerçeğe uygun değerlendirme metodları kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen finansal varlıklar maliyet değerleriyle takip edilmektedir.

#### **(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Gerçeğe uygun değerler, satın alma gününde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcının bilgisi, ihtiyatlı ve hiçbir baskı altında kalmadan davrandığı piyasa şartlarındaki muvazaasız bir işlemle el değiştirmesinde ortaya çıkacak piyasa değeridir.

Aktif bir piyasada cari fiyatların var olmaması durumunda değerlendirme, gayrimenkulün kiraya verilmesiyle elde edilmesi beklenen tahmini nakit akışlarının toplamı göz önünde bulundurularak hazırlanır. Gayrimenkulün brüt değerlemesine ulaşmak için, beklenen kira değerlerine bir piyasa getiri oranı uygulanır. Eğer gerçek kiralardan tahmin edilen kira değerlerinden önemli ölçüde farklı çıkarsa gerçek kiralardan yansıtacak şekilde düzeltmeler yapılır.

Değerlemeler, uygun olduğu durumlarda, gerçekten ikamet eden veya kira taahhüdünü yerine getirecek veya boş kalmasına izin verildikten sonra ikamet etmesi muhtemel kiracıların türünü; tamir ve sigorta sorumluluklarının Şirket ve kiracı arasındaki dağılımını ve gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü yansıtır. Kira değerlendirmesi veya kira sözleşmesinin yenilenmesi beklenen intikal artışı ile karara bağlanmamış ise; tüm bildirimlerin, uygun olduğu durumlarda karşı bildirimlerin, zamanı geldiğinde geçerli bir şekilde yapıldığı varsayılır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (iii) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacakların gerçeğe uygun değerleri gelecekteki nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değer olarak tahmin edilir. Belirli bir faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar indirgenme etkisinin önemsiz olması durumunda orijinal fatura tutarından değerlendirilir. Bu gerçeğe uygun değerler ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir.

### (iv) Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

Diğer türev olmayan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri, ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir. Gerçeğe uygun değer, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır.

### (v) Ticari borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

### (n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

### (i) 31 Aralık 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 değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde herhangi bir önemli etkisi olmamıştır.

### (ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

**TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları (devamı)

#### *(ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)*

**TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

**TFRS'lere ilişkin 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 düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

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

**TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları (devamı)

#### (ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

**TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamasıyla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

**TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırılmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

### finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### (n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları (devamı)

#### (ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

### TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama (devamı)

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
- TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
- bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

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

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

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

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

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

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(n) Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları (devamı)

(ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

**TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

**TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu standartların, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	--	9.575
Repo	31.048.294	11.849.379
Bankalar	56.211.307	81.862.286
-Vadesiz mevduatlar	4.438.430	6.877.998
-Vadeli mevduatlar	51.772.877	74.984.288
<b>Toplam nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>87.259.601</b>	<b>93.721.240</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	87.259.601	93.721.240
Faiz tahakkukları	(1.299.375)	(1.836.819)
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>85.960.226</b>	<b>91.884.421</b>

Şirket'e ait vadeli mevduatların 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2025	1 aya kadar	40	51.772.877
31 Aralık 2024	1 aya kadar	50	74.984.288

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı riskleri ve duyarlılık analizleri Not 28'de açıklanmıştır.

### 4. Finansal yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım fonu	17.615.562	19.609.365
<b>Toplam yatırım fonu</b>	<b>17.615.562</b>	<b>19.609.365</b>

Kar veya zarara yansıtılan uzun vadeli finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2025	Pay %	31 Aralık 2024
<b>Borsada İşlem Görmeyen Hisse Senetleri</b>				
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1.85	35.172.909	1.85	45.784.585
İş Faktoring Anonim Şirketi	<0	539.840	<0	399.719
TSKB A.Ş.	1	4.025	1	4.536
		<b>35.716.774</b>		<b>46.188.840</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 5. İlişkili taraf açıklamaları

##### (a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	5.530.300	4.029.795
	<b>5.530.300</b>	<b>4.029.795</b>
	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	1.123.882	683.878
	<b>1.123.882</b>	<b>683.878</b>

(\*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(\*\*) Şirket ortağıdır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'nde bulunan mevduatları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz mevduat	4.095.400	2.486.970
Vadeli mevduat	51.772.877	74.984.288
	<b>55.868.277</b>	<b>77.471.258</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ve Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi'nde bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	37,50	24.271.180	24.271.180
			<b>24.271.180</b>	<b>24.271.180</b>
Avro	1 aya kadar	0,025	5.729	289.037
			<b>5.729</b>	<b>289.037</b>
USD	1 aya kadar	0,005	130.066	5.574.941
			<b>130.066</b>	<b>5.574.941</b>
				<b>30.135.158</b>
31 Aralık 2024				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	11	2.604.197	2.604.197
			<b>2.604.197</b>	<b>2.604.197</b>
Avro	1 aya kadar	0,1	9.270	340.537
			<b>9.270</b>	<b>340.537</b>
USD	1 aya kadar	0,1	133.614	4.713.928
			<b>133.614</b>	<b>4.713.928</b>
				<b>7.658.662</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara verilen hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>İlişkili taraflara verilen hizmetler</b>		
Soli Ges Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	377.866	--
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (*)	314.240	582.964
Polat Energy Europe B.V	307.267	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş	165.096	--
Diğer	118.121	--
	<b>1.282.590</b>	<b>582.964</b>

(\*) Şirket ortağıdır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

##### (a) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan alınan hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>İlişkili taraflardan alınan hizmetler</b>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	8.839.254	12.947.787
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	8.777.893	958.929
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	3.106.068	2.966.895
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. (*)	104.811	104.251
İş Net Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim Hizmetleri A.Ş.	57.332	6.966
T.İş Bankası A.Ş.(**)	--	12.202
Diğer	110.914	--
	<b>20.996.272</b>	<b>16.997.030</b>

(\*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(\*\*) Şirket ortağıdır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri</b>		
T.İş Bankası A.Ş.(*)	22.765.385	366.264
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (*)	360.055	3.167.652
	<b>23.125.440</b>	<b>3.533.916</b>

(\*) Şirket ortağıdır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara ödenen temettü aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>İlişkili taraflara ödenen temettü</b>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (*)	34.639.544	24.636.030
	<b>34.639.544</b>	<b>24.636.030</b>

(\*) Şirket ortağıdır.

##### (b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 11.830.240 TL (2024: 13.258.889 TL) tutarındadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 6. Ticari alacak ve borçlar

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	58.245.156	52.055.488
Şüpheli ticari alacaklar	773.376	1.593.555
Beklenen kredi zarar karşılığı (-)	(1.190.544)	(1.593.555)
	<b>57.827.988</b>	<b>52.055.488</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, beklenen kredi zarar karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem başı	1.593.555	2.636.724
Dönem içerisinde iptal edilen karşılıklar	(479.838)	(257.519)
Dönem içerisinde ayrılan karşılık	417.168	--
Parasal kayıp/(kazanç)	(340.341)	(785.650)
	<b>1.190.544</b>	<b>1.593.555</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	5.530.300	4.029.795
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.302.781	5.423.928
	<b>11.833.081</b>	<b>9.453.723</b>

#### 7. Diğer alacaklar

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	46.322	60.632
	<b>46.322</b>	<b>60.632</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 8. Diğer borçlar

##### Kısa vadeli diğer borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklara borçlar (Not 5)	1.123.882	683.878
	<b>1.123.882</b>	<b>683.878</b>

#### 9. Peşin ödenmiş giderler

##### Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	9.816.137	11.035.149
İş avansları	65.884	117.126
	<b>9.882.021</b>	<b>11.152.275</b>

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	93.000.000	91.624.630
	<b>93.000.000</b>	<b>91.624.630</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkul, İstanbul Pendik'te bulunan arsayı içermektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>1 Ocak bakiyesi</b>	<b>91.624.630</b>	<b>77.805.037</b>
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) (Not 24)	1.375.370	13.819.593
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>93.000.000</b>	<b>91.624.630</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri; Şirket'in ilişkili tarafı olmayan, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 2 kapsamındadır. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlemede ilgili arsa için "Pazar yaklaşımı ve proje geliştirme" yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge ve bölge içindeki emsal parsel sayısının kıtlığı, ulaşım ilişkileri ve çevre yapılanmaları, bölgede devam eden imar planı süreçleri dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 11. Maddi duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>Maliyet</b>				
<b>1 Ocak 2024 bakiyesi</b>	<b>1.795.317</b>	<b>26.396.688</b>	<b>3.104.036</b>	<b>31.296.041</b>
İlaveler	1.791.466	3.870.282	--	5.661.748
Çıkışlar	--	(525.034)	--	(525.034)
<b>31 Aralık 2024 bakiyesi</b>	<b>3.586.783</b>	<b>29.741.936</b>	<b>3.104.036</b>	<b>36.432.755</b>
<b>1 Ocak 2025 bakiyesi</b>	<b>3.586.783</b>	<b>29.741.936</b>	<b>3.104.036</b>	<b>36.432.755</b>
İlaveler	--	2.519.534	--	2.519.534
Çıkışlar	--	(2.991.550)	--	(2.991.550)
<b>31 Aralık 2025 bakiyesi</b>	<b>3.586.783</b>	<b>29.269.920</b>	<b>3.104.036</b>	<b>35.960.739</b>
<b>Amortisman</b>				
<b>1 Ocak 2024 bakiyesi</b>	<b>(359.064)</b>	<b>(22.210.522)</b>	<b>(3.104.036)</b>	<b>(25.673.622)</b>
Dönem amortisman girişi	(59.780)	(5.152.045)	--	(5.211.825)
Çıkış	--	407.425	--	407.425
<b>31 Aralık 2024 bakiyesi</b>	<b>(418.844)</b>	<b>(26.955.142)</b>	<b>(3.104.036)</b>	<b>(30.478.022)</b>
<b>1 Ocak 2025 bakiyesi</b>	<b>(418.844)</b>	<b>(26.955.142)</b>	<b>(3.104.036)</b>	<b>(30.478.022)</b>
Dönem amortisman girişi	(717.356)	(2.827.493)	--	(3.544.849)
Çıkış	--	2.964.972	--	2.964.972
<b>31 Aralık 2025 bakiyesi</b>	<b>(1.136.200)</b>	<b>(26.817.663)</b>	<b>(3.104.036)</b>	<b>(31.057.899)</b>
<b>Net defter değerleri</b>				
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>3.167.939</b>	<b>2.786.794</b>	<b>--</b>	<b>5.954.733</b>
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>2.450.583</b>	<b>2.452.257</b>	<b>--</b>	<b>4.902.840</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde son hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri satışların maliyeti ve genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 12. Maddi olmayan duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
<b><u>Maliyet</u></b>		
1 Ocak 2024 bakiyesi	11.243.983	11.243.983
İlaveler	1.640.919	1.640.919
Çıkışlar	--	--
<b>31 Aralık 2024 bakiyesi</b>	<b>12.884.902</b>	<b>12.884.902</b>
1 Ocak 2025 bakiyesi	12.884.902	12.884.902
İlaveler	2.556.602	2.556.602
Çıkışlar	--	--
<b>31 Aralık 2025 bakiyesi</b>	<b>15.441.504</b>	<b>15.441.504</b>
<b><u>Amortisman</u></b>		
1 Ocak 2024 bakiyesi	(9.459.531)	(9.459.531)
Dönem amortisman girişi	(1.260.134)	(1.260.134)
Çıkışlar	--	--
<b>31 Aralık 2024 bakiyesi</b>	<b>(10.719.665)</b>	<b>(10.719.665)</b>
1 Ocak 2025 bakiyesi	(10.719.665)	(10.719.665)
Dönem amortisman girişi	(2.269.287)	(2.269.287)
Çıkış	--	--
<b>31 Aralık 2025 bakiyesi</b>	<b>(12.988.952)</b>	<b>(12.988.952)</b>
<b><u>Net defter değerleri</u></b>		
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>2.165.237</b>	<b>2.165.237</b>
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>2.452.552</b>	<b>2.452.552</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Araçlar	Toplam
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla maliyet</b>	<b>87.913.531</b>	<b>20.670.634</b>	<b>108.584.165</b>
Girişler	--	9.961.860	9.961.860
Çıkış	--	--	--
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla maliyet</b>	<b>87.913.531</b>	<b>30.632.494</b>	<b>118.546.025</b>
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>(75.439.889)</b>	<b>(11.505.234)</b>	<b>(86.945.123)</b>
Dönem amortismanı	(3.375.049)	(5.262.075)	(8.637.124)
Çıkış	--	--	--
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>(78.814.938)</b>	<b>(16.767.309)</b>	<b>(95.582.247)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>9.098.593</b>	<b>13.865.185</b>	<b>22.963.778</b>
	Binalar	Araçlar	Toplam
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla maliyet</b>	<b>82.777.854</b>	<b>17.084.692</b>	<b>99.862.546</b>
Girişler	15.462.247	8.964.843	24.427.090
Çıkış	(10.326.570)	(5.378.901)	(15.705.471)
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla maliyet</b>	<b>87.913.531</b>	<b>20.670.634</b>	<b>108.584.165</b>
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>(74.712.221)</b>	<b>(16.207.248)</b>	<b>(90.919.469)</b>
Dönem amortismanı	(8.277.486)	(539.528)	(8.817.014)
Çıkış	7.549.818	5.241.542	12.791.360
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>(75.439.889)</b>	<b>(11.505.234)</b>	<b>(86.945.123)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>12.473.642</b>	<b>9.165.400</b>	<b>21.639.042</b>
<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Vade</b>	<b>Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)</b>	<b>TL</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2026	19,9	12.518.966
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları</b>			<b>12.518.966</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2027-2028	19,9	4.907.037
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>			<b>4.907.037</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri (devamı)

<b>31 Aralık 2024</b>	<b>Vade</b>	<b>Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)</b>	<b>TL</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2025	19,9	5.566.264
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları</b>			<b>5.566.264</b>
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2026-2028	19,9	6.435.006
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>			<b>6.435.006</b>

<b>Kiralama sözleşmeleri</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dönem başı – 1 Ocak	12.001.270	8.400.569
Dönem içi girişler	8.119.734	8.855.151
Dönem içinde ödenen	(4.527.294)	(2.284.124)
Faiz gideri	2.196.646	2.372.734
Parasal kayıp/(kazanç)	(364.353)	(5.343.060)
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>17.426.003</b>	<b>12.001.270</b>

#### 14. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Çalışanlar ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar	4.923.340	--
	<b>4.923.340</b>	<b>--</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

##### Kısa vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Prim karşılıkları	11.076.461	9.340.272
İzin karşılıkları	5.143.960	3.957.070
Dava karşılıkları	552.202	722.790
	<b>16.772.623</b>	<b>14.020.132</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, dava karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem başı	722.790	1.043.555
Parasal kayıp/(kazanç)	(170.588)	(320.765)
	<b>552.202</b>	<b>722.790</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, kullanılmamış izin karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem başı	3.957.070	5.713.169
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen), net	3.725.897	1.837.252
Parasal kayıp/(kazanç)	(2.539.007)	(3.593.351)
	<b>5.143.960</b>	<b>3.957.070</b>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık giderleri finansal tablolarda satışların maliyeti ve genel yönetim giderleri hesaplarında gösterilmiştir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, prim karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem başı	9.340.272	13.485.371
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	12.376.109	10.800.896
Dönem içinde ödenen prim tutarı	(9.340.272)	(13.485.371)
Parasal kayıp/(kazanç)	(1.299.648)	(1.460.624)
	<b>11.076.461</b>	<b>9.340.272</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar(devamı)

##### Uzun vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8.440.639	5.659.482
	<b>8.440.639</b>	<b>5.659.482</b>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden aylık 64.948,77 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL). Türkiye'de kıdem tazminatı karşılığı için fon oluşturma zorunluluğu olmadığından dolayı mali tablolarda herhangi bir özel fon ayrılmamıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım her hizmet yılı için azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla uygulanan iskonto oranı gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>Dönem başı</b>	<b>5.659.482</b>	<b>6.153.542</b>
Hizmet maliyeti	1.096.093	1.439.325
Faiz maliyeti	1.289.780	570.867
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	2.940.871	(583.231)
Dönem içerisinde ödenen	(1.418.758)	(511.731)
Parasal kayıp/(kazanç)	(1.126.829)	(1.409.290)
<b>Dönem sonu</b>	<b>8.440.639</b>	<b>5.659.482</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 16. Taahhütler

##### Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

Şirket'in, bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti nedeniyle, bankalara ve üçüncü şahıslara vereceği her türlü zarar ve ziyanda, her türlü hata ve ihmal nedeniyle bankaların uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanda, ayrıca protesto çekmeye ve davaya konu olmasına gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek, teminat bankalar tarafından gelir kaydedilmektedir. Sözleşmenin süresinin dolması ve/veya sözleşmenin feshedilmesinden sonra, bağlayıcı bir anlaşma olmaması halinde, teminat Şirket'e iade edilmektedir.

#### 17. Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları	1.762.589	1.539.290
	<b>1.762.589</b>	<b>1.539.290</b>

Ertelenmiş gelirler gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, müşterilerden alınan avanslar gibi karşılığının tamamı veya bir kısmı, içinde bulunulan dönemde tahsil edilen ancak hizmeti henüz verilmediği için gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir.

#### 18. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	11.732.741	14.143.801
	<b>11.732.741</b>	<b>14.143.801</b>

#### 19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

##### Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
TSKB	100	1.500.000	100	1.500.000
	<b>100</b>	<b>1.500.000</b>	<b>100</b>	<b>1.500.000</b>
Sermaye Düzeltmesi Farkları		19.820.630		19.820.630
		<b>21.320.630</b>		<b>21.320.630</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal pay).

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri (devamı)

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

###### Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, SPK düzenlemelerine göre kar dağıtım yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/10'u oranında, yasal kayıtlara göre kar dağıtım yapıldığı durumlarda ise Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yasal yedekler toplamı 19.115.280 TL'dir (31 Aralık 2024:19.115.280 TL).

###### Temettü

Şirket tarafından 2025 yılında ortaklara ödenen temettü 34.639.544 TL tutarındadır. (31 Aralık 2024: 24.636.030 TL).

##### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)

TMS 19 standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır. Özkaynaklar içinde muhasebeleştirilen birikmiş tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Aktüeryal kayıp / kazanç	(10.139.224)	(8.080.614)
	<b>(10.139.224)</b>	<b>(8.080.614)</b>

##### Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	Vergi Usul Kanununda yer alan Göre enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS 29 uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
<b>31 Aralık 2025</b>			
Sermaye Düzeltme Farkları	20.638.992	19.820.630	818.362
Yasal Yedekler	18.994.996	19.115.280	(120.284)

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 20. Hasılat

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Gayrimenkul değerlendirme hizmet gelirleri	381.747.289	332.671.829
Temsilci yol gelirleri	13.750.105	13.078.372
Satış iskontoları (-)	(4.338.767)	(2.292.281)
<b>Net hasılat</b>	<b>391.158.627</b>	<b>343.457.920</b>

#### 21. Satışların maliyeti

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Personel giderleri	182.384.381	158.123.704
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	69.127.897	26.582.037
Yemek giderleri	16.785.177	15.659.108
Taşıt giderleri	10.853.258	5.915.995
Amortisman ve itfa payı giderleri	8.637.124	8.817.014
Ulaşım giderleri	3.721.707	3.648.683
Vergi, resim ve harçlar	2.865.940	7.218.503
Diğer	5.086.913	318.488
	<b>299.462.397</b>	<b>226.283.532</b>

#### 22. Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Personel giderleri	23.159.324	25.188.628
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.814.136	6.471.959
Kira giderleri	5.496.290	2.198.508
Seyahat giderleri	5.270.467	4.414.380
Banka gider payı	5.025.040	4.771.312
Danışmanlık giderleri	2.242.948	2.179.446
Ofis giderleri	1.975.035	1.873.534
Temsil ve ağırlama giderleri	1.914.954	2.829.934
Sigorta giderleri	749.890	716.009
Vergi, resim ve harç giderleri	747.703	727.841
Reklam giderleri	345.404	486.045
Tamir, bakım ve onarım giderleri	13.352	51.481
Bağış ve yardım giderleri	--	152.309
Diğer	891.128	2.085.798
	<b>53.645.671</b>	<b>54.147.184</b>

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 23. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

##### Diğer faaliyet gelirleri

	2025	2024
Konusu kalmayan karşılıklar	1.163.505	1.045.162
Diğer	20.794	103.121
	<b>1.184.299</b>	<b>1.148.283</b>

##### Diğer faaliyet giderleri

	2025	2024
Komisyon giderleri	186.866	447.400
Karşılık giderleri	607.266	3.579.231
Diğer	72.061	314.114
	<b>866.193</b>	<b>4.340.745</b>

#### 24. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Mevduat faiz geliri	34.142.464	47.879.250
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı (Not 10)	1.375.370	13.819.593
Mevduat kur farkı gelirleri	1.083.307	640.903
Temettü gelirleri	546.898	485.262
Sabit kıymet satış karı	318.861	117.876
Finansal varlık gerçeğe uygun değer artışı (*)	--	37.575.215
	<b>37.466.900</b>	<b>100.518.099</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Finansal varlık gerçeğe uygun değer azalışı (*)	12.465.869	--
	<b>12.465.869</b>	<b>--</b>

(\*) Yatırım fonu ve uzun vadeli hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinden oluşmaktadır (Not 4).

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. Finansman geliri ve gideri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki finansman gideri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Faiz gideri	2.196.646	2.536.028
Kur farkı giderleri	89.257	62.259
	<b>2.285.903</b>	<b>2.598.287</b>

#### 26. Gelir vergileri

Cari vergi yükümlülüğü:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(21.570.770)	(29.189.755)
Peşin ödenen vergi ve fonlar (-)	16.817.700	20.964.126
Parasal kayıp/(kazanç)	--	596.516
<b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>	<b>(4.753.070)</b>	<b>(7.629.113)</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>Vergi gideri:</b>		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	(20.118.393)	(28.086.064)
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	6.043.713	(17.079.383)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>(14.074.680)</b>	<b>(45.165.447)</b>

#### Kurumlar vergisi

Türkiye’de vergi konusunda yetkili makamlar ile nihai mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri ilgili oldukları hesap dönemini takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar vergi dairelerine teslim edilir. Kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar ödenir. Ancak, vergi incelemesine yetkili makamlar geriye dönük olarak beş yıllık muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve/veya vergi ile ilgili görüşlerini değiştirebilir. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13’üncü Maddesi’nin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir.

18 Kasım 2007 ve sonrasında yayımlanan transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliği ile uygulamadaki detaylar belirlenmiştir. Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, hizmet veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir. Kurumlar vergisi mükelleflerinin münhasıran yeni teknoloji ve bilgi arayışına yönelik araştırma ve geliştirme harcamalarının %100’ü kazancın tespitinde indirim konusu yapılmaktadır.

**31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**26. Gelir vergileri (devamı)**

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin sonucu bulunan safi kurum kazancına uygulanır. 22 Nisan 2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5220 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na geçici bir madde eklenmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamındaki kurumlar vergisi oranı, 2021 vergi yılı için mevcut %20 oranından %25'e ve 2022 vergi yılı için %23'e çıkartılmıştır. Değişiklik Kanununun yayım tarihinde yürürlüğe girmiştir. 7394 sayılı yasanın 15 Nisan 2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanması ile bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %25'e yükseltilmiş olup söz konusu değişiklik 1 Temmuz 2022 tarihinden sonra verilen beyannamelerde geçerli olmuştur. 7456 sayılı yasanın 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanması ile bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %30, genel kurumlar vergisi oranı ise %25 olarak belirlenmiştir. İlgili değişiklik 1 Ekim 2023 tarihinden sonra verilen beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2023 itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2024 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

-30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2024 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2025 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir, ve bu kapsamda ertelenmiş vergi varlığı/yükümlüğü muhasebeleştirilmiştir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden Türkiye'deki gerçek kişilere, yurtdışındaki kurum ve gerçek kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Yurtdışına yapılan temettü ödemelerinde Çifte Vergilemeyi Önleme Anlaşmaları uyarınca düşük oran uygulanması mümkündür. Türkiye'deki kurumların tam mükellef diğer kurumlara iştirakinden elde ettikleri kar payları kurumlar vergisinden istisnadır. Fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

Kurumların en az iki yıl süreyle elde ettikleri iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumların iki yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların ise %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. 7456 sayılı yasanın 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanması ile 15 Temmuz tarihi öncesinde aktifte yer alan taşınmazlar için oran %25'e düşürülmüş olup, 15 Temmuz sonrasında iktisap edilecek gayrimenkuller için istisna uygulaması sona ermiştir. İstisnadan yararlanabilmek için kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süreyle işletmeden çekilmemesi gereklidir. Satış bedelinin satışı takip eden ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gereklidir.

**31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**26. Gelir vergileri (devamı)**

Diğer taraftan, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için aranan koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na geçici 33'üncü madde eklenmiş ve geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2021(Anayasa Mahkemesinin 30/11/2023 tarihli ve E.: 2023/105; K.: 2023/208 sayılı Kararı ile bu düzenlemede yer alan "2021" ibaresi iptal edilmiştir.) ve 2022 hesap dönemleri (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2022 ve 2023 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farklarının geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterilerek kurumlar vergisi matrahına eklenmeyeceği hususu yasalaşmıştır.

15 Şubat 2025 tarihli ve 32814 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 582 Sıra No'lu VUK Tebliği göre; 2025 hesap döneminin birinci, ikinci ve üçüncü geçici vergi dönemleri sonu itibarıyla, enflasyon düzeltmesi şartlarının gerçekleşmesi halinde enflasyon düzeltmesi yapılmaması kararlaştırılmıştır.

Ancak, 25.12.2025 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7571 sayılı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde enflasyon düzeltmesinin uygulanmayacağı karara bağlanmıştır. Buna göre, 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2026, 2027 ve 2028 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Bu fıkra kapsamında belirlenen dönemleri geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere üç hesap dönemine kadar uzatmaya Cumhurbaşkanı yetkili kılınmıştır. VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. 2025 yılı için enflasyon düzeltmesi yapılmamasına bağlı olarak mümkün hale gelen yeniden değerlendirme uygulaması imkanından cari dönemde faydalanılmıştır.

**Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri**

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (2024: %30).

Vergi Usul Kanunu'na göre düzenlenen 31 Aralık 2025 tarihli mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu çerçevede yasal finansal tablolarda yapılan enflasyon düzeltmesi sonucunda finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlıkları kayıtlara alınmıştır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. Gelir vergileri (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü) dağılımı aşağıdadır:

	Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul	(15.475.454)	(17.976.673)
Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar	(2.281.255)	(5.845.916)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.620.161	480.769
Gider tahakkukları ve dava karşılıkları	30.661	40.133
Kıdem tazminatı karşılığı	2.532.192	1.040.824
Kullanılmamış izin karşılığı	1.543.188	1.187.121
Ticari alacaklar için beklenen zarar karşılığı	125.150	277.586
Kullanım hakkı varlıkları	(6.889.133)	(6.491.712)
Kiralama işlemlerinden borçlar	5.227.801	3.600.382
Gelecek aylara ait giderler	(130.959)	--
Diğer	--	3.063.864
<b>Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net</b>	<b>(13.697.648)</b>	<b>(20.623.622)</b>

Ertelenmiş verginin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>1 Ocak bakiyesi</b>	<b>(20.623.622)</b>	<b>(3.369.271)</b>
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	6.043.713	(17.079.383)
Diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	882.261	(174.968)
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>(13.697.648)</b>	<b>(20.623.622)</b>

#### Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>31.662.079</b>	<b>112.656.004</b>
<b>Şirket'in yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi (%30)</b>	<b>(9.498.624)</b>	<b>(33.796.801)</b>
Vergi istisnasına tabi gelirler	10.641.698	8.917.759
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(1.315.855)	(1.513.802)
Vergiden istisna parasal kayıp/kazanç	(13.901.899)	(18.772.603)
<b>Dönem vergi gideri</b>	<b>(14.074.680)</b>	<b>(45.165.447)</b>

**31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**27. Finansal araçlar**

**Finansal risk yönetimi**

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

**Kredi riski**

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul değerlendirme sektöründe faaliyet göstermektedir. Çoğunluk olarak, Türkiye'nin sektörde bilinen bankaları Şirket müşteri portföyünü oluşturmaktadır. Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlemiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, rapor teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

**Likidite riski**

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'in zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir. Şirket, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır.

**Piyasa riski**

Piyasa riski; döviz kurları veya faiz oranları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

*Kur riski*

Şirket, geçerli para birimleri olan başlıca TL'den farklı olan bir para biriminden yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları ve Avro'dur. Şirket, kur riskine maruz kalmamak için yabancı para cinsinden olan varlıklarını uygun şartlarda TL'ye çevirmektedir.

*Faiz oranı riski*

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren varlıkları üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket, elinde bulundurduğu ve kullanmadığı nakit varlıklarını vadeli mevduat olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, fon alım-satımı gerçekleştirmektedir. Bunlar haricindeki gelirleri ve faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları büyük oranda piyasa faiz oranlarındaki değişikliklerden bağımsızdır.

**31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**27. Finansal araçlar (devamı)**

**Operasyonel risk**

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket'in standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

**Sermaye yönetimi**

Yönetim Kurulu'nun politikası kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

##### Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>31 Aralık 2025</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>57.827.988</b>	--	<b>46.322</b>	<b>87.259.601</b>
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	--	57.827.988	--	46.322	87.259.601
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	--	--	--	--	--
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--	--
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	773.376	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(773.376)	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
<b>E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>31 Aralık 2024</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>52.055.488</b>	--	<b>60.632</b>	<b>93.721.240</b>
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	--	<b>52.055.488</b>	--	<b>60.632</b>	<b>93.721.240</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	--	--	--	--	--
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--	--
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.593.555	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.593.555)	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
<b>E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Likidite riski

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>30.461.311</b>	<b>32.858.140</b>	<b>19.799.890</b>	<b>8.736.401</b>	<b>4.321.849</b>	<b>--</b>
Ticari borçlar	11.833.081	11.833.081	11.833.081	--	--	--
Diğer borçlar	1.123.882	1.123.882	1.123.882	--	--	--
Finansal yükümlülükler	17.504.348	19.901.177	6.842.927	8.736.401	4.321.849	--
Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>22.211.490</b>	<b>22.409.218</b>	<b>11.762.000</b>	<b>2.874.677</b>	<b>7.772.541</b>	<b>--</b>
Ticari borçlar	9.453.723	9.453.723	9.453.723	--	--	--
Diğer borçlar	683.878	683.878	683.878	--	--	--
Finansal yükümlülükler	12.073.889	12.271.617	1.624.399	2.874.677	7.772.541	--

Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<b>Finansal Varlıklar</b>			
- Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	17.615.562	543.865	35.172.909
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<b>Finansal Varlıklar</b>			
- Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	19.609.365	404.255	45.784.585

#### Piyasa Riski

##### Kur riski

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit benzerlerinden bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2025)	7.522.529	141.595	28.808	--
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2024)	88.090	1.375	1.077	--

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)***Duyarlılık analizi*

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro ve ABD Doları karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır. Kur riskinin ölçülebilmesi için yapılan duyarlılık analizinin temeli, kurum genelinde yapılan toplam para birimi açıklamasını yapmaktır. Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alım sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir. Analiz net yabancı para yatırımlarını içermemektedir.

<b>Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu</b>				
<b>31 Aralık 2025</b>				
	<b>Kar/zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	1.213.817	(1.213.817)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>1.213.817</b>	<b>(1.213.817)</b>	--	--
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	290.689	(290.689)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- TL net etki (4+5)</b>	<b>290.689</b>	<b>(290.689)</b>	--	--
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	--	--	--	--
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	--	--	--	--
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>1.504.506</b>	<b>(1.504.506)</b>	--	--

<b>Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu</b>				
<b>31 Aralık 2024</b>				
	<b>Kar/zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	12.698	(12.698)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>12.698</b>	<b>(12.698)</b>	--	--
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	10.363	(10.363)	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- TL net etki (4+5)</b>	<b>10.363</b>	<b>(10.363)</b>	--	--
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	--	--	--	--
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	--	--	--	--
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>23.061</b>	<b>(23.061)</b>	--	--

## TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 29. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	733.204	650.862
	<b>733.204</b>	<b>650.862</b>

#### 30. Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21.624.630	24.298.659
Finansal Yatırımlar	12.179.572	6.462.915
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.196.908	2.304.863
Kullanım hakkı varlıkları	3.252.553	8.586.343
Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	161.498	117.088
Sermaye	(5.031.952)	(6.553.480)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	1.907.132	2.609.289
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.511.460)	(5.619.853)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(57.374.553)	(61.501.524)
<b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>		
Hasılat	(41.216.212)	(50.638.581)
Satışların Maliyeti (-)	35.908.791	34.792.163
Genel Yönetim Giderleri (-)	5.570.461	6.422.479
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(299.131)	(162.996)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	62.668	327.002
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(4.864.003)	(6.714.192)
Finansman Giderleri (-)	11.384	171.275
<b>Toplam</b>	<b>(29.421.714)</b>	<b>(45.098.550)</b>

#### 31. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.