

TSKB GYO

30.09.2026

TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	2
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2026 – 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	12
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	14
	Şirket Portföyü- Ekspertiz Raporu Özetleri	15
	Portföy Net Aktif Değeri	14
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	23
VI	MALİ TABLOLAR	25
VII	RİSK YÖNETİMİ	27
VIII	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	28
IX	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	28

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Unvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticaret Sicil No	: 577325
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: TSGYO
Merkez Adresi	: Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
Web Sitesi	: www.tskbgyo.com.tr
E-mail	: gyo@tskb.com.tr
Telefon No	: (212) 334 50 20
Faks No	: (212) 334 50 27

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir gayrimenkul portföy yönetim şirketidir. 2006 yılında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla kârlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 76 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

TSKB GYO, bir sermaye piyasası kurumu olarak, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve SPK'nın ilgili Tebliğinin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temelinde tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması yer almaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Eylül 2026 itibarıyla 8 milyar 841 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den yaklaşık 65.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde İstanbul Pendik'te, E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır.

TSKB GYO, kurumsal bilgilerini, yatırımlarına yönelik bilgileri ve yatırımcı ilişkileri bölümlerini gelişmelere ve faaliyetlere uygun olarak www.tskbgyo.com.tr adresinde sürekli güncellemektedir. TSKB GYO Hisse Senedi, "TSGYO" işlem sembolü ile 09.04.2010 tarihinden bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 650.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 1.500.000.000 TL

Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 650.000.000 adet paya ayrılmış olup toplam 650.000.000 TL'dir. Payların, 43.333.333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 17.728.148 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 588.938.519 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6,67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2,73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90,6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 266.500.013 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

A ve B Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nde hiçbir pay grubuna oy hakkı konusunda imtiyaz tanınmamıştır.

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 30 Eylül 2026 itibarıyla 8,8 milyar TL seviyesine ulaşmış; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan ise yaklaşık 65.000 m²'dir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	575.950.093	%88,61
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	74.049.907	%11,39
Toplam	650,000,000	%100,00

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkanı	-
Dilek Pekcan Mişe	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
İlkay Güneş	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Eylem İspekter İlhanterkin	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Cemal Hakan Akkuş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Ali Hepşen	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Özlem Bağdatlı



Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. 1998 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'ndaki kariyerine Uzman Avukat olarak başlayan Sn. Bağdatlı, 2003-2021 yılları arasında Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. 1 Mayıs 2022 tarihinde Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Sn. Bağdatlı, hali hazırda İnsan Kaynakları, Hukuk İşleri, Emekli ve Munzam Vakıfları ve Kurumsal İletişim Müdürlüklerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir. 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Bağdatlı, Eylül 2023 itibarıyla Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Dilek Pekcan Mişe



Dilek Pekcan Mişe, 2006 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. Aynı yıl içinde Deloitte'te denetçi olarak kariyerine başlamıştır. Bankalar, aracı kurumlar, kiralama, faktoring ve yatırım şirketleri, gibi finansal hizmetler sektöründe faaliyet gösteren birçok kuruluşun denetim çalışmalarında yer almıştır. 2009 yılında Finansal Raporlama sorumlusu olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Dilek Pekcan Mişe, 1 Temmuz 2021 tarihinde TSKB Emekli ve Munzam Vakıfları müdürü olarak atanmıştır. 1 Ağustos 2023 tarihi itibarı ile Mali Kontrol Müdürlüğü görevine getirilen Sn. Dilek Pekcan Mişe, Eylül 2023 tarihi itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

İlkay Güneş



Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 2003 yılında mezun olan İlkay Güneş, 2007 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde Avrupa çalışmaları alanında ve 2009 yılında İngiltere'de Bristol Üniversitesi'nde hukuk alanında yüksek lisans yapmıştır. 2004 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü'nde Uzman Yardımcısı olarak işe başlayan Güneş, 2014 yılında İştirakler Bölümü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. İlkay Güneş, Eylül 2022'den bu yana İştirakler Bölümü Birim Müdürü görevini sürdürmekte olup TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., İş Enerji Yatırımları A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., Soli GES Enerji San. ve Tic. A.Ş., Batı Karadeniz Elektrik Dağ. ve Tic. A.Ş., Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş., Casaba Yönetim İşletim A.Ş., Ödesis Finansal Teknoloji Girişimleri A.Ş., Knot Enerji Elektrik Üretim A.Ş., Metafor Yenilenebilir Enerji ve Elektrik Üretim A.Ş., Mimas Romania Srl, İş Perakende ve Toptan Elektrik Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Eylem İspekter İlhanterkin



Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Kredi Tahsis Müdürü olarak görev yapan Eylem İspekter İlhanterkin, lisans eğitimini 2005 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi'nde, yüksek lisans (MBA) eğitimini ise Almanya'nın Offenburg Üniversitesi'nde 2008 yılında tamamlamıştır. Çalışma hayatına 2008 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mali Analiz Müdürlüğü'nde uzman yardımcısı olarak başlamış olup, 2010-2012 yılları arasında Kredi Tahsis Müdürlüğü'nde, 2012-2018 yılları arasında Proje Finansmanı Müdürlüğü'nde, 2019 yılı itibarıyla da Kredi Tahsis Müdürlüğü'nde çeşitli unvanlarda görev alarak kariyerini sürdürmüştür. 2022 Haziran ayından bu yana da Kredi Tahsis Müdürü olarak görevine devam etmektedir. Mart 2025 tarihi itibarıyla TSKB GYO Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

Cemal Hakan Akkuş



Cemal Hakan Akkuş, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği bölümünden 1987 yılında mezun olmuştur. Akkuş, 1989 – 1997 Yılları arasında birçok inşaat projesinde, proje mühendisliği, planlama mühendisliği ve kontrol mühendisliği görevlerinde yer almıştır. 1997 – 2014 tarihleri arasında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mühendislik Müdürlüğünde Danışman Mühendis olarak görev yapmış, birçok önemli halka arz, özelleştirme ve yatırım kredi projesi çalışmalarında yer almıştır. Akkuş, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasında 2003 – 2014 tarihleri arasında SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanı ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 15 Eylül 2023- 31 Temmuz 2025 tarihleri arasında Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Bilirkişilik Daire Başkanlığı İstanbul Bilirkişilik Bölge Kurulu bünyesinde bağımsız bilirkişi olarak çalışmaktadır. Akkuş, 2022 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Ali Hepşen



İzmir Bornova Anadolu Lisesinden mezun olan Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İngilizce İşletme Bölümünü 2002 yılında tamamlamıştır. Mezuniyetini takiben İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Finans Yüksek Lisans Programına başlamış ve 2004 yılında mezun olarak finans uzmanı unvanını almıştır. 2010 yılında aynı enstitüde doktora çalışmasını tamamlamış olup, doktor unvanını almıştır. 2012 yılında ise doçentlik, 2018 yılında ise profesörlük unvanına hak kazanmıştır. 2002 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Finans Anabilim Dalında göreve başlamış olan Ali Hepşen, uzmanlık alanı olan gayrimenkul finansmanı konusunda üç kitap ve çok sayıda makale yayımlamıştır. Hepşen, 2024 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Yönetim Kurulu, Esas Sözleşme 'de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Dilek Pekcan Mişe	Üye
İlkay Güneş	Üye
Mert Yeşilyurt	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Ali Hepşen	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Ali Hepşen	Başkan
Dilek Pekcan Mişe	Üye

Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine

getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Şirket merkezinde toplanmakta ve toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde 39 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içinde gerçekleştirilmiştir.

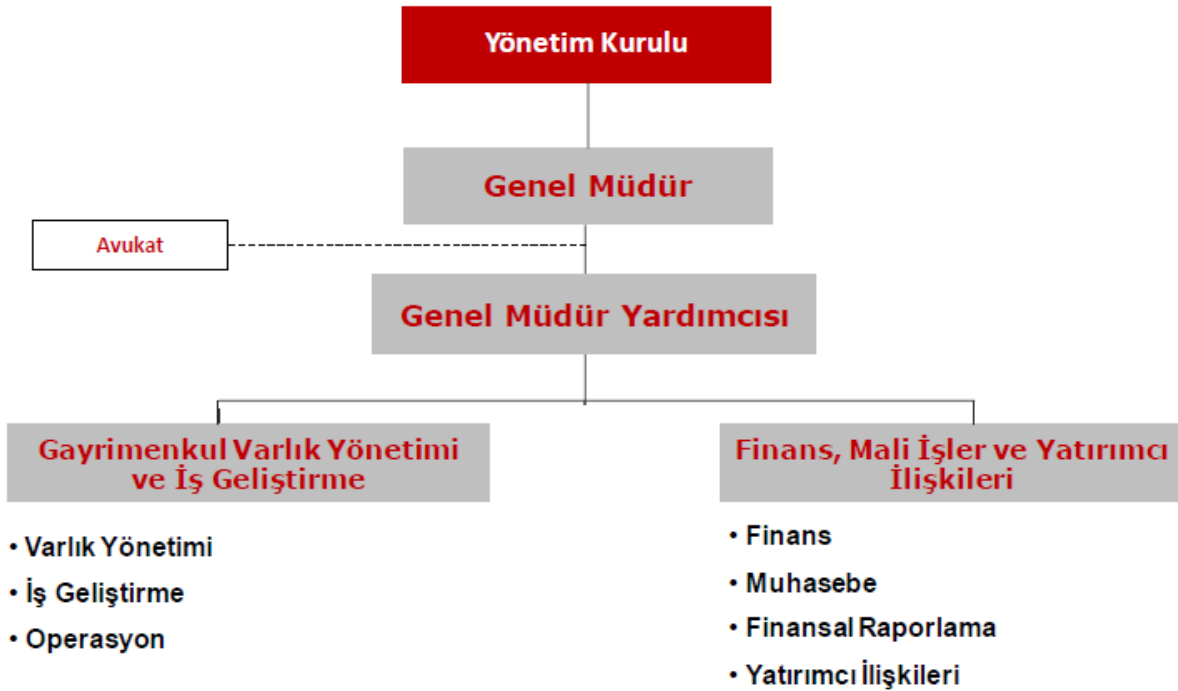
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5' i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde;

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak veya kaydi pay şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

"Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

II – 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

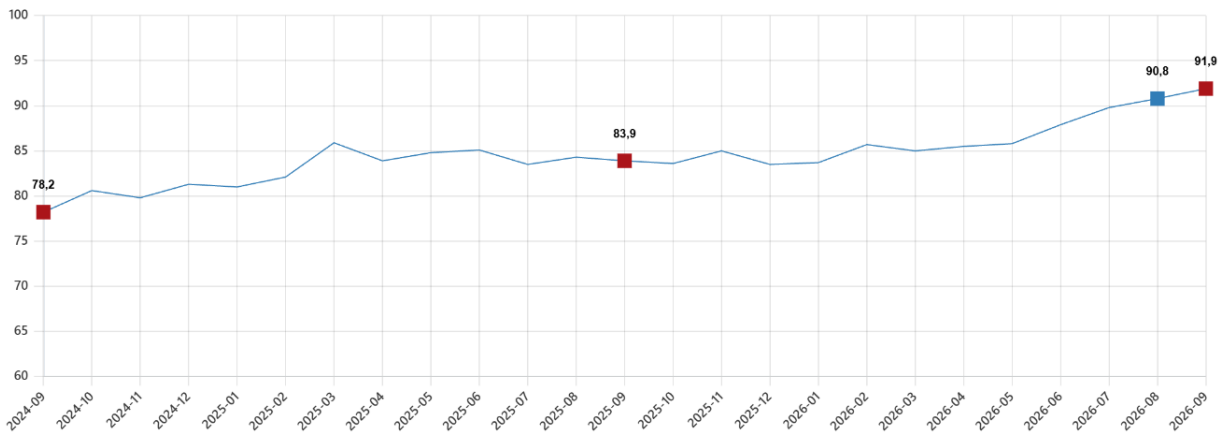
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu’nun (PPK) 2026 yılı Ekim ayı toplantısında, politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının yüzde 37’den 36’ya indirilmesine karar vermiştir. Kurul ayrıca, gecelik vadede borç verme faiz oranını yüzde 40’tan yüzde 39’a, gecelik vadede borçlanma faiz oranını ise yüzde 35,5’ten yüzde 34,5’e indirmiştir. TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda; Aylık dalgalanmalara karşın, son dönem enflasyon gerçekleştirmeleri ve öncü göstergeler ana eğilimdeki gerilemeyi teyit etmektedir. İktisadi faaliyete ilişkin veriler ve arz şoklarının yurt içi fiyatlara yansımalarının sınırlı kalması, iç talepteki zayıf seyrin devam ettiğini göstermekte olduğunu ancak canlılığını koruyan jeopolitik gerilimler neticesinde yüksek seyreden enerji fiyatlarının enflasyon görünümü üzerinde oluşturduğu yukarı yönlü riskler sürmekte olduğunu belirtmiştir.

2025 yıl sonu 42,85 seviyesinde bulunan USD/TL, yaklaşık %14 oranında yükselerek 2026 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla yaklaşık 48,93 seviyesine ulaşmıştır. EURO/TL ise 2025 yıl sonunu 50,29 seviyesinde kapatırken 2026 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla yaklaşık %10 oranında yükselerek yaklaşık 55,56 seviyesinde işlem görmüştür.

Tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, 2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 1,3 oranında artarak 91,9 olmuştur. Yine TCMB web sitesinde yayınlanan Finansal Hizmetler İstatistikleri ve Finansal Hizmetler Güven Endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE 2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 8,0 puan artarak 158,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Tüketici Güven Endeksi, Eylül 2026

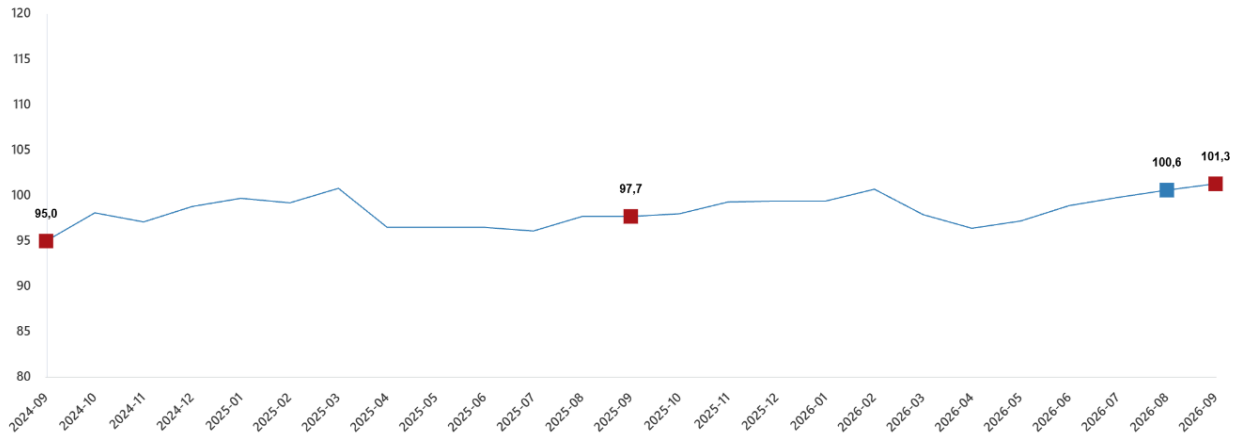
Tüketici güven endeksi, Eylül 2026



Bunun yanı sıra TÜİK tarafından yapılan açıklamaya göre, 2026 yılı Eylül ayında ekonomik güven endeksi önceki aya göre 0,7 puan artarak 101,3 değerini aldı. Bir önceki aya göre Eylül ayında perakende ticaret sektörü güven endeksi bir önceki aya göre 1,1 puan artarak 111,3 reel kesim güven endeksi 0,1 artarak 102,5 hizmet sektörü güven endeksi aynı kalarak 111,9 ve inşaat sektörü güven endeksi 0,1 puan azalarak 83,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ekonomik Güven Endeksi, Eylül 2026

Ekonomik güven endeksi, Eylül 2026

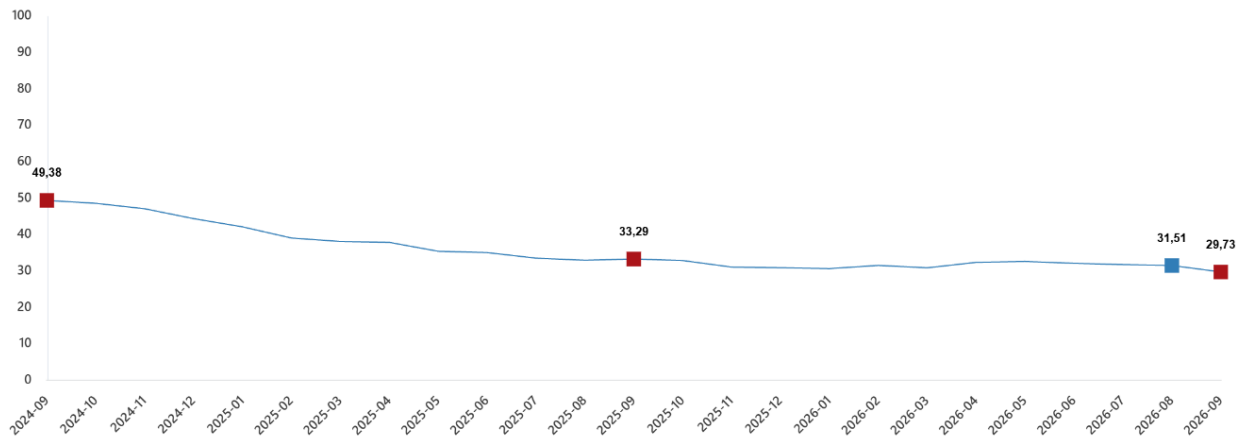


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

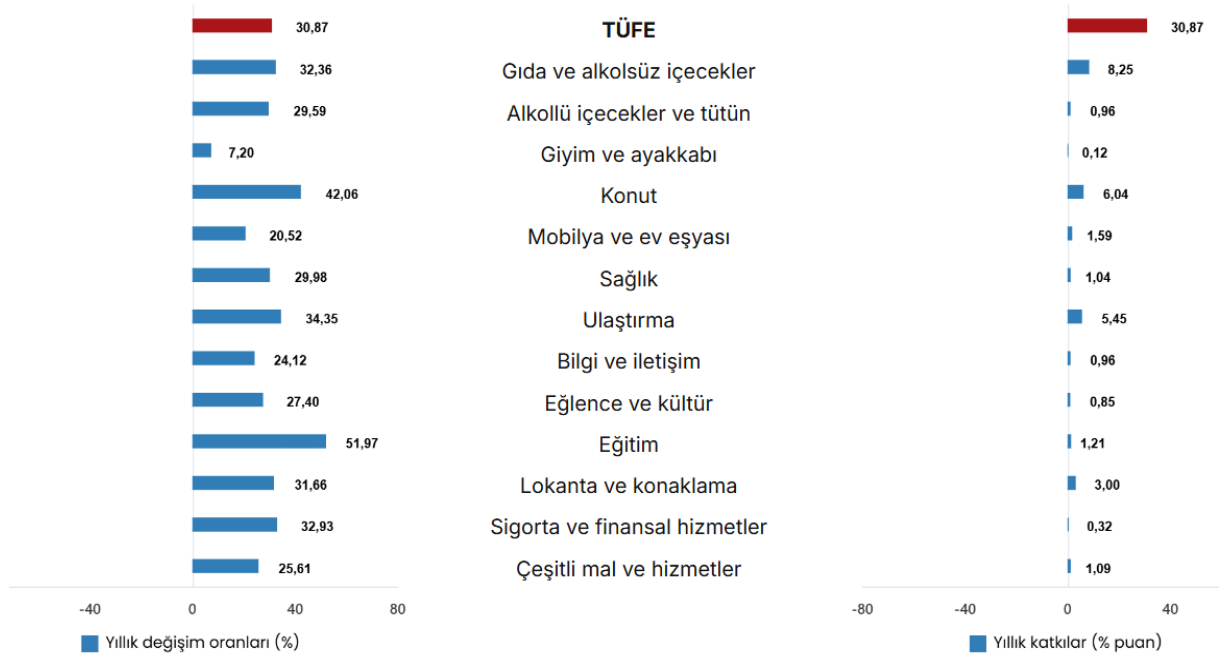
TÜİK tarafından açıklanan 2026 yılı Eylül ayında tüketici fiyat endeksinde (TÜFE) değişim bir önceki aya göre %1,89 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,32 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,73 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,49 artış olarak gerçekleşti.

TÜFE Yıllık Değişim Oranları (%), Eylül 2026

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2026



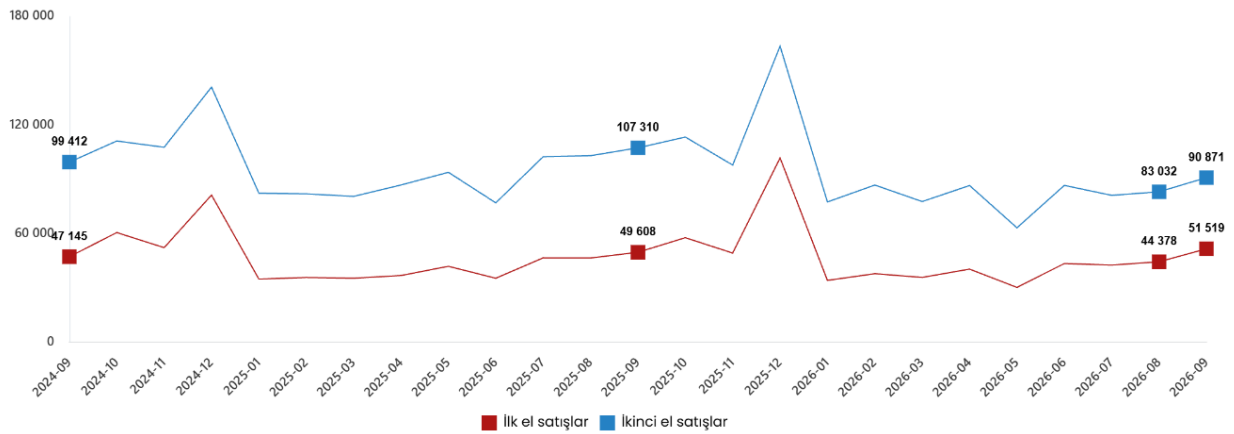
TÜFE Ana Harcama Gruplarına Göre Yıllık Değişim Oranları, Eylül 2026



Ağustos ayında cari işlemler hesabı 4.053 milyon ABD doları fazla kaydetmiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı ise 8.205 milyon ABD doları fazla vermiştir. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 3.746 milyon ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK'in Eylül 2026 konut satış istatistik verilerine göre; Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2 ikinci el konut satışlarının payı %63,8 oldu.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2026
(Adet)



III- YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2025 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık kira bedeli toplamı yaklaşık 20 milyon TL + KDV olan kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir.

Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresi 2025 yılında dolması nedeniyle kayıtlı sermaye tavanımızın 800.000.000 (Sekiz yüz milyon) Türk Lirası'ndan 1.500.000.000 (Bir milyar beş yüz milyon) Türk Lirası'na artırılması ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2026 yılından itibaren beş yıl süreyle uzatılması amacıyla, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.12.2025 tarihli ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 14.01.2026 tarihli yazısı ile onay verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 24 Mart 2026 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I, Fındıklı Bina II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Divan Adana Otelı için 2026 yılı değerleme hizmetlerinin Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 24 Mart 2026 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan; 01.01.2025 – 31.12.2025 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2025 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yayımlanmıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplanmıştır.

24 Mart 2026 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş karara bağlanarak kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 24 Mart 2026 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Özlem Bağdatlı'nın ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Dilek Pekcan Mişe'in seçilmelerine, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Cemal Hakan Akkuş, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Dilek Pekcan Mişe, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. İlkey Güneş ile Şirket Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sn. Mert Yeşilyurt'un

seçilmelerine ve Sn. Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Cemal Hakan Akkuş ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ali Hepşen'in ve Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine (iv) Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ali Hepşen ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Dilek Pekcan Mişe'nin seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ali Hepşen'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporları 30 Haziran 2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanarak ilgili tebliğ gereği imzalı değerleme raporları Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) gönderilmiştir.

2025 yıl sonu Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 2026 yılı 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek Dönemsel Faaliyet Raporlarımız, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve SPK tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak hazırlanmış ve yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

31 Aralık 2025, 31 Mart 2026 ve 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablo ve dipnotlar, SPK'nın ilgili düzenlemeleri ile izin verildiği üzere UFRS kapsamında ve SPK'nın sunum esaslarına uygun olarak hazırlanmış ve kamuya açıklanmıştır.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait olarak, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 13.363.870 TL'dir.

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü- Ekspertiz Raporu Özetleri

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.09.2026 tarihli aktif toplamı 8 milyar 841 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %98'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, bu oran yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır. Aktif toplamının %1'lik kısmı ise para ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirketimize ait yasal portföy sınırlamalarını gösteren tablo aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

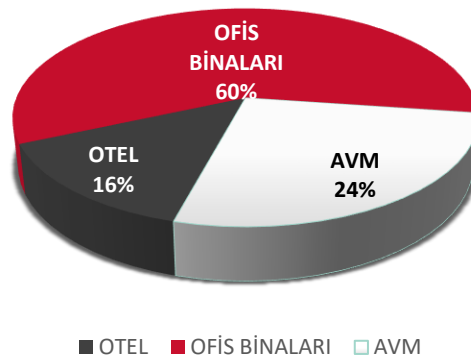
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a),(b)	98%	96%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami 50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	1%	1%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	2%	3%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	30.09.2026	31.12.2025
Pay Sayısı	650.000.000	650.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	8.792.561.075	8.457.228.229
Pay Başına Net Aktif Değeri	13,53	13,01

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %60'ını ofis binaları, %24'ünün alışveriş merkezi ve %16'sının otelden oluştuğu görülmektedir.



Pendorya Alışveriş Merkezi



İstanbul'un hızlı gelişen, demografik ve büyüme dinamikleri bakımından yüksek potansiyele sahip bir bölgesinde konumlanan Pendorya AVM'nin inşaatı 13 ay gibi kısa bir sürede tamamlanmış ve AVM 17 Aralık 2009 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80.648 m² brüt kapalı alana ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahiptir.

1.000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1.000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanı sıra Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Paribu Cineverse (eski adıyla Cinemaximum) sineması ve 1.000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Pendorya AVM, yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1.5 km, merkeze 3.5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer almaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 1.947.270.000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 30 Haziran 2026

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, 11425 ada içerisindeki 8 no'lu parselde kayıtlı, 23,183.42 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri”	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: “Ticaret Alanı”, Plan notları: “TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 45,50m”	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Bina İnşaat Alanı	80,648 m ²
	Kiralanabilir Alan	30,573 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan “Alışveriş Merkezi”dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı	1.947.270.000 TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17,827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

İstanbul'un birçok yerinden kara ve deniz yolu ile rahatça ulaşım sağlanabilen Fındıklı ofis binalarında TSKB ile iştirak şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Ofis Binaları kira getirileri, merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünün önemli bir parçasıdır. Ofis kompleksindeki doluluk %100'dür.

Fındıklı Binalarının merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Galataport'a olan yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve sahip olduğu boğaz manzarası taşınmazın cazibesini artırmakta ve değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi kısmi olarak faaliyete başlamış olup projeye yönelik inşaat çalışmaları halihazırda devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 4.145.920.000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 30 Haziran 2026

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H:21,50m irtifalı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	2.008.625.000-TL	7.300.000-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkma Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no'lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "4 Bloklı Kargir İşyeri"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.,
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H: 4 Kat irtifalı, avan proje ile uygulama yapılacak sahada kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	2.137.295.000-TL	7.810.000-TL

Tahir Han



TSKB GYO'nun portföyünde bulunan Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul'un eşsiz deniz manzarasına hâkim yapılardan biri olan Tahir Han, merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır.

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han, 607 m² arsa, 3,198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Halihazırda handaki kiracıların tahliyesi tamamlanmış olup binada kiracı bulunmamaktadır. Tahir Han'ın yakın çevresinde Galataport İstanbul bulunmakta olup bölgenin gelişmekte olan ve potansiyeli gün geçtikçe artan bir bölge olması nedeniyle Tahir Han'ın ekspertiz değerinin önümüzdeki dönemde de olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir. 18.03.2026 tarihi itibarıyla, Tahir Han taşınmazına ilişkin tapu mülkiyeti, ilgili tescil işlemlerinin tamamlanması neticesinde tamamen Şirketimiz adına tescil edilmiştir.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3,198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 836.890.000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 30 Haziran 2026

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Tahir Han, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606.62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Mevcut Kullanım	Taşınmaz halihazırda boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, istikamet kesintili, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş Yeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	836.890.000- TL

Divan Adana Oteli



1 Eylül 2015 tarihinde faaliyete geçen Divan Adana Oteli, TSKB GYO ile Adana'nın en büyük ve en önemli şirketlerinden olan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. sahipliğinde faaliyet göstermektedir.

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 2.3 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından yedinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan Divan Adana Oteli, şehir merkezinde, belediye binasına yakın konumdadır.

Otel; enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımlar nedeniyle ek iş ve büyüme potansiyeline sahip olan bölgenin birçok ihtiyacına cevap vermeye ve sunduğu olanaklarla Adana halkının sosyal hayatında da önemli bir yer almayı hedeflemektedir.

Misafirlerine çok uygun fiyatlara çok yüksek kalitede bir ürün ve servis sunan ve kendi kategorisinde rakipsiz olan Divan Adana Oteli, 1 adet engelli odası, 2 adet grand suit, 12 adet suit oda ve 165 adet standart oda olmak üzere 180 odanın yanında bünyesinde çok amaçlı balo salonu, yedi adet toplantı salonu, roof bar, lobby bar, fitness center, kapalı yüzme havuzu, spa, Türk hamamı, masaj odaları, TV odası, Divan Pub, kuaför, kapalı ve açık otopark içermektedir.

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

Otopark: 1,452 m² / 70 Araç + 10 Araç (Açık Otopark)

Portföye Giriş Tarihi: 2007
Ekspertiz Değeri (1/2 Hisse): 1.328.125.000 TL
Ekspertiz Raporu Tarihi: 30 Haziran 2026

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş., Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak “Otel ve İşyeri” olarak kullanılmasıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hissenin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	2.656.250.000 TL	1.328.125.000 TL

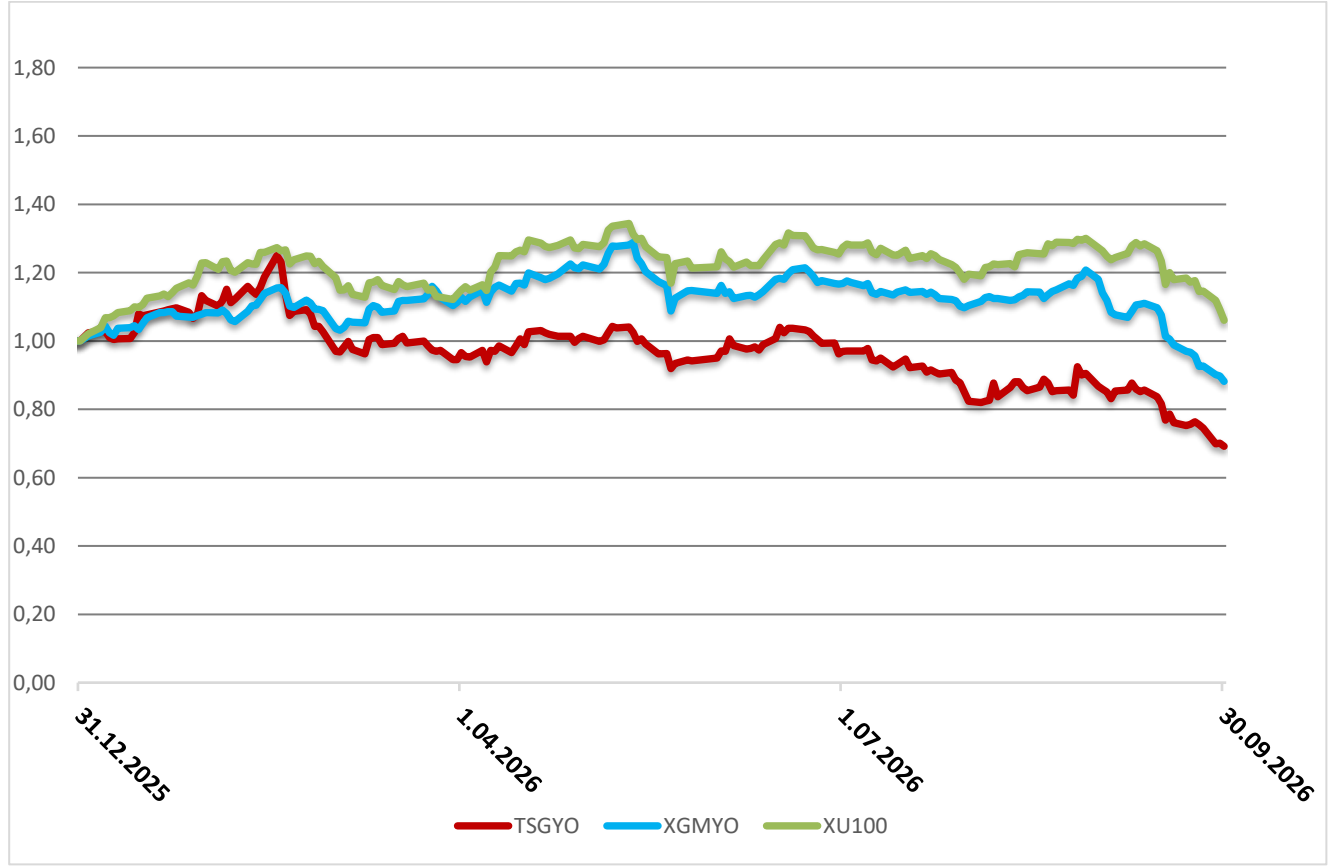
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

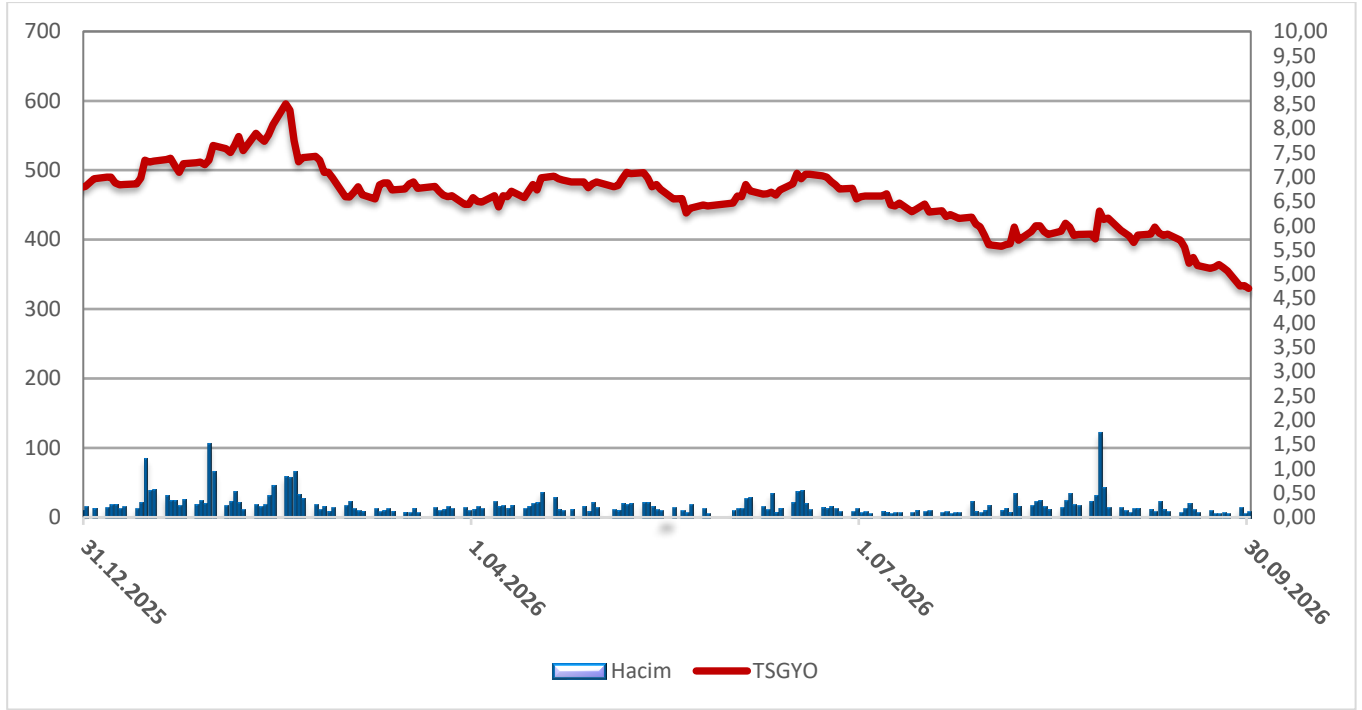
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

BİST 100, BİST GYO Endeksleri ve TSGYO Hisse Senedi Performansı:

	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025- 30.09.2026
XU100 Endeks	11.262	11.947	6%
GYO Endeksi	5.761	5.079	-11%
TSGYO Hisse Fiyatı	6,81	4,71	-31%
TSGYO Piyasa Değeri (mn TL)	4.427	3.062	-37%
TSGYO Piyasa Değeri (USD)	103	65	-37%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans:





TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2026 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	1.402.088.281
Divan Adana Oteli	1.402.088.281
Ofis Binaları	5.222.220.435
Fındıklı Binaları	4.338.724.031
Tahir Han Binası	883.496.404
Alışveriş Merkezi	2.059.950.231
Pendorya AVM	2.059.950.231
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	8.684.258.947
İştirakler	44.567.252
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	25.652.621
Toplam Portföy Değeri	8.754.478.820
Hazır Değerler	-
Alacaklar	11.901.715
Diğer Aktifler	74.730.918
Ertelenmiş Vergi	871.245.397
Borçlar	203.945.383
Net Aktif Değer	7.765.920.689
Piyasa Değeri	3.061.500.000
Net Aktif Değerine göre Prim	-61%

VI- MALİ TABLOLAR

30.09.2026 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

30.09.2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

VII- RİSK YÖNETİMİ

Yönetim, Şirketin faaliyetlerine ilişkin riskler ve bunlara yönelik uygulamalar konusunda hassasiyet göstermektedir. Türkiye İş Bankası tarafından, grup şirketlerindeki risk yönetimi fonksiyonunun yapılandırılması ve işleyişine ilişkin ilkeleri belirlemek amacıyla oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş; bu çerçevede öngörülen süreç, sistem, yapı ve düzenlemeler Şirketimiz bünyesinde hayata geçirilmiştir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun "Bankaların İç Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliği"nin 9. maddesi gereğince, bankaların iç kontrol sistemleri konsolidasyona tabi ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ana pay sahibimiz TSKB'nin konsolidasyona tabi bir iştiraki olan Şirketimiz, iç kontrol ve faaliyet yapısına ilişkin değerlendirme ve raporlama sistemine dahildir.

Ayrıca, TSKB İç Kontrol Müdürlüğü tarafından periyodik olarak yürütülen iç kontrol faaliyetleri sonucunda hazırlanan raporlar, TSKB Teftiş Kurulu Başkanlığı'na, Denetim Komitesi'ne ve TSKB GYO'nun Denetimden Sorumlu Komitesi'ne sunulmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında hem gayrimenkullere hem de para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller rapor tarihi itibarıyla aktif toplamının yaklaşık %98'inden oluşmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilmektedir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşılabileceği durumu ifade eden kredi riski, daha çok şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli bir kiracı portföyünün hedeflenmesi suretiyle ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar, yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere Bağımsız Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

VIII – SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre, Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi incelemeye alınmıştır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir. Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, uygulanıp uygulanmadığının “Uy ya da Açıkla” prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır. Bu çerçevede; Şirketimiz, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu (“SPK”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni de uygulamaya özen göstermektedir. Şirket, henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibarıyla bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Gelecekte, uygulanamayabilecek ilkelere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarında, şirketimizin organı olan Kurumsal Yönetim Komitesi öncülüğünde gerekli araştırmaları yapacak, bunları Yönetim Kurulumuz ile paylaşacak, gerekli görülen düzenlemeleri yapmaya uygun yapıda ve düşüncededir. Ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir.

IX – DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Bağımsız Değerleme Kuruluşları

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSKBGYO

GELECEĞE ORTAK

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No:2 34427
Fındıklı-Beyoğlu / İstanbul

T: +90 0212 334 50 20

www.tskbgyo.com.tr