

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin

24 Mart 2026 Tarihinde Yapılan

Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Pay Sahiplerinin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı, 24 Mart 2026 Cuma günü saat 11.00'de İstanbul, Fındıklı, Ömer Avni Mah. Karun Çıkma Sok. No. 2 numaralı adresteki merkezinde, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 18.03.2026 tarih ve 120176370 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Sayın Dursun Ekşi'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantı daveti, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 27.02.2026 tarih ve 11532 sayılı nüshasında, Şirket'in resmi web sitesi olan www.tskgbyo.com.tr'de, Kamuyu Aydınlatma Platformu'na ve Elektronik Genel Kurul Sistemi'ne gönderilmek suretiyle ilan edilmiş ve ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden adresini bildiren pay sahiplerine toplantı ve gündemi belirtmek suretiyle süresi içinde gönderilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantısının 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ"e uygun olarak Elektronik Genel Kurul Sistemi içinde yürütüldüğü görülmüştür.

Şirket bağımsız denetçisi PWC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. firmasını temsilen Sn. Hamza Kılıç'ın toplantıda hazır bulunduğu tespit edilmiştir.

Bakanlık Temsilcisi tarafından; Şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul'un çalışma usullerini belirleyen Şirket İç Yönergesi ve Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen tüm hususların fiziki ve elektronik ortamda yerine getirildiği ve gerekli nisabın sağlandığı tespit edilmiş ve toplantının başlamasına herhangi bir engel olmadığı ifade edilmiştir.

Hazır Bulunanlar Listesi'nin tetkikinden, Şirket'in toplam 650.000.000-TL'lik (altı yüz elli milyon) sermayesine tekabül eden 650.000.000 adet (oy) paydan, 575.950.093,807-TL'lik sermayeye karşılık 575.950.093,807 adet payın vekaleten toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek Kanun ve gerekse Esas Sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Özlem Bağdatlı tarafından elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere uzman olarak Sayın Dilek Özdemir görevlendirilmiş ve oy kullanma usulü hakkında bilgi verilmesinin ardından toplantı fiziki ve elektronik ortamda açılarak Gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1- Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Özlem Bağdatlı tarafından yapılan açılışı takiben, Şirket Esas Sözleşmesi gereğince Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Özlem Bağdatlı tarafından Toplantı Başkanlığı üstlenilmiş; Oy Toplama Memurluğuna Sayın Emre Mert Ergün ve Sayın Melike Hamza, Tutanak Yazmanlığına Sayın Yunus Akşin Pınar tayin edilmiştir.

Genel Kurul toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylanmış ve oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Toplantı Başkanının tayin etmiş olduğu Şirket Çalışanı Sayın Melike Hamza tarafından gündem maddeleri okunmuş, sıralama ile ilgili bir değişiklik olup olmadığı sorulmuş ve herhangi bir öneri görülmediğinden Gündemin 2. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir.



Doğrulama

Bu belge Elek.

tronik ortamda (ETD) oluşturulmuştur. Belgedeki bilgilerin ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; kaydaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

2- Gündemin 2. maddesi gereğince, 2025 yılı hesap ve muamelelerine dair Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ve Bağımsız Denetim Raporlarının görüşülmesine geçildi. Söz konusu raporlar önceden pay sahiplerine sunulduğundan dolayı, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Kurumsal Yönetim Uyum Beyanı, Bağımsız Denetim Raporu, Bağımsız Denetim Şirketi Yetkilisi huzurunda özet olarak (Genel Değerlendirme Bölümü) okundu. Müzakereye açıldı. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Kurumsal Yönetim Uyum Beyanı ve Bağımsız Denetim Raporu, oy birliğiyle onaylandı.

3- Gündemin 3. maddesi gereğince, 2025 yılına ilişkin bilanço ve kar zarar tablolarının onayına geçildi. Bilanço ve kar zarar tabloları önceden pay sahiplerine sunulduğundan, bilanço ve kar zarar tabloları özet olarak okundu. Müzakereye açıldı. 2025 yılı bilanço ve kar zarar hesabı oybirliğiyle onaylandı.

4- Gündemin 4. Maddesi gereğince, Şirketin, 2025 yılı faaliyetlerinden doğan dönem faaliyet kârının, Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabilir herhangi bir kâr oluşmaması nedeniyle kâr dağıtımı yapılmamasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı okundu ve Yönetim Kurulu önerisi doğrultusunda pay sahiplerine 2025 yılı faaliyetlerinden kar dağıtılmaması oybirliğiyle kabul edildi.

5- Gündemin 5. maddesi gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri, oybirliğiyle ayrı ayrı ibra edildiler. Yönetim Kurulu Üyeleri kendi ibralarında oy kullanmamışlardır.

6- Gündemin 6. maddesi gereğince, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimine geçildi. Verilen önerge üzerine Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri uyarınca Yönetim Kurulu'nun 6 üyeden oluşmasına ve Yönetim Kurulu Üyeliklerine; A Grubu Pay Sahipleri tarafından aday gösterilen Sn. Özlem Bağdatlı (TCKN:), Sn. Dilek Pekcan Mişe (TCKN:), Sn. İlkey Güneş (TCKN:), Sn. Eylem İspekter İlhanterkin'in (TCKN:), ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Sn. Ali Hepşen'in (TCKN:), ve Sn. Cemal Hakan Akkuş'un (TCKN:), Bağımsız Üye olarak bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmeleri Genel Kurul'un onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmelerine, oybirliğiyle karar verildi.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler ve gerekçesi hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

7- Gündemin 7. maddesi gereğince, Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretlerinin aylık brüt 100.000,00-TL (yüz bin Türk Lirası) olarak tespitine ilişkin önerge, oybirliğiyle onaylandı.

8- Gündemin 8. maddesi gereğince, Yönetim Kurulu tarafından 2026 yılı için bağımsız denetim faaliyetini yürütmek üzere belirlenen PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçimi, oybirliğiyle onaylandı.

9- Gündemin 9. maddesi gereğince, Şirketimizce 2025 yılı içinde bağış yapılmamış olduğu Genel Kurul'un bilgisine sunuldu.

Ayrıca 2026 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi için verilen önerge okundu. 2026 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 150.000,00 TL (yüz elli bin Türk Lirası) olarak tayini, oybirliğiyle onaylandı.

10- Gündemin 10. Maddesi gereğince, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin tadili onayına geçildi. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.12.2025 tarih ve E-12233903-340.08-83391 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 14.01.2026



Doğrulama:

Bu belge için:

Bu belge elektronik ortamda oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kanuni ve ilgili mevzuat kapsamında geçerli olup ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup, karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

tarikh ve E-50035491-431.02-00117832810 sayılı yazılarıyla onayından geçmiş haliyle ve aşığıda yer alan şekilde oybirliğıyle onaylandı.

Eski Şekil	Yeni Şekil
SERMAYE VE PAYLAR MADDE 7: Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 800.000.000.-TL (Sekizyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerde 800.000.000 (Sekizyüzmilyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşlamamış olsa dahi, 2025 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu Kararıyla sermaye artırımı yapılamaz. Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerde toplam 650.000.000 adet (Altyüzellimilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 650.000.000, - (Altyüzellimilyon) TL'dir. Payların; 43.333.333,316 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 17.728.147,671 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu, 588.938.519,013 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur. Sermayenin 2.591.111,-TL'si aynı sermaye, 647.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Payların devri konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu, 2021-2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin	SERMAYE VE PAYLAR MADDE 7: Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000.-TL (Birmilyarbeşyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerde 1.500.000.000 (Birmilyarbeşyüzmilyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2026-2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2030 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşlamamış olsa dahi, 2030 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu Kararıyla sermaye artırımı yapılamaz. Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerde toplam 650.000.000 adet (Altyüzellimilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 650.000.000, - (Altyüzellimilyon) TL'dir. Payların; 43.333.333,316 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 17.728.147,671 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu, 588.938.519,013 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur. Sermayenin 2.591.111,-TL'si aynı sermaye, 647.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Payların devri konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu, 2026-2030 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin



Doğrulay

Bu belge 21

değerde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>

1-96cc-1af

(ETDS) tarafına

ulmuştur. Belgedeki onay, karar

,zuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik

C. TİCARET BAKANLIĞI



yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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 seçilir. Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca haiz oldukları yeni pay alma hakları mevcut paylarının sermayeye oranına göre kullanılır; bu bağlamda her bir grubun sermayeye oranına göre A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatındaki şekil ve esaslara uygun olarak sermaye artırımlarında aynı sermaye koyabilirler. Aynı sermaye artırımı kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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 seçilir. Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca haiz oldukları yeni pay alma hakları mevcut paylarının sermayeye oranına göre kullanılır; bu bağlamda her bir grubun sermayeye oranına göre A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatındaki şekil ve esaslara uygun olarak sermaye artırımlarında aynı sermaye koyabilirler. Aynı sermaye artırımı kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

11- Gündemin 11. maddesi gereğince, Yönetim Kurulu Üyelerine 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

12- Gündemin 12. maddesi gereğince, 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 ortaklıkların 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 durumunda söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesi gerekmekte olup bu tür işlemler bulunmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi.

13- Gündemin 13. maddesi gereğince, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin ekspertiz değeri



Doğrulandı

Bu belge ETDs

değerde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr>

36c8

...n oluşturulmuştur. Belgedeki onay,

...li mevzuat kapsa

...ulan ve şirkete ait olan elektronik



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

karşılaştırılması sonucunda, Pendorya Alışveriş Merkezi 2025 yılı kira geliri toplamı, ekspertiz raporunda takdir edilen kira gelirinin altında gerçekleştiğine ilişkin Genel Kurul'a bilgi verildi.

14- Gündemin 14. maddesi gereği, Toplantı Başkanı gündem maddelerinin sona erdiğini bildirdi. Dilek ve temennileri olan pay sahipleri olup olmadığını sordu, söz alan olmadı.

Gündemde yer alan tüm hususlar görüşüldüğü için toplantı, Başkan tarafından Pay Sahiplerimize teşekkür edilerek kapatıldı. İşbu Tutanak toplantı mahallinde düzenlenerek okundu ve imza altına alındı. 24.03.2026

Bakanlık Temsilcisi
Dursun Ekşi

Toplantı Başkanı
Özlem Bağdatlı

Öz Toplayıcı
Emre Mert Ergün

Öz Toplayıcı
Melike Hamza

Tutanak Yazmanı
Yunus Akşin Pınar



Doğrulama Kodu: 0e4fa386-af7f-49c5-96cc-1af1bff536c8



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>