

GELECEĞE ORTAK

Nitelięe Odaklı
Yatırım Uzmanlığı

TSKBGYO



İçindekiler

Bölüm	01	Şirket
Bölüm	02	Gayrimenkul Portföyü
Bölüm	03	Finansal Veriler
Bölüm	04	TSGYO Hisse Performansı
Bölüm	05	Ek Bilgiler

01

Şirket

Şirket Bilgileri

Ticari Ünvanı

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kuruluş Tarihi

03.02.2006

İşlem Gördüğü Borsa

BORSA İSTANBUL

İşlem Sembolü

TSGYO

Adres

Ömer Avni
Mahallesi Karun
Çıkmazı Sokak
No:2 / 34427
Fındıklı / İstanbul

Telefon

(212) 334 50 20

Faks

(212) 334 50 27

www.tskbgyo.com

gyo@tskb.com.tr



vizyon

Sektöründe
“Öncü ve Güvenilir”
bir iş ortağı olmak



misyon

Ortaklarına sürdürülebilir ve
yüksek getiri sağlayacak,
sürekli büyüyen bir yatırım
portföyü oluşturmak.



Önemli Noktalar

TSKB GYO,
Türk gayrimenkul sektöründe
öncü bir oyuncu olmayı
hedeflemektedir.

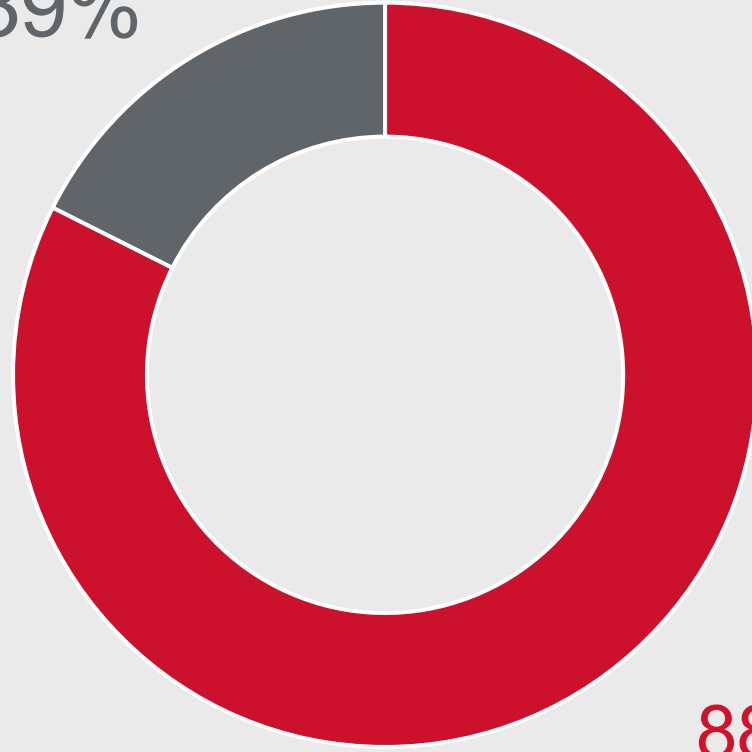
- 2006 yılında gayrimenkul yatırım ve geliştirme şirketi olarak kurulmuştur.
- Düzenli kira geliri elde edilen güçlü bir gayrimenkul portföyüne sahiptir.
- Ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı hedefler.
- Sürdürülebilir büyüme hedefindedir - kiralanabilir alanı 3.000 m²'den yaklaşık 65.000 m²'ye ulaşmıştır.
- Aktif büyüklüğü 12 milyon TL'den (2006), 8,8 milyar TL (2026) seviyesine yükselmiştir.
- Gelir paylaşımlı ve ortak girişim projelerini değerlendirmektedir.

Güçlü ve Sürdürülebilir Ortaklık Yapısı

TSKB GYO

Diğer ortaklar ve fiili dolaşımdaki diğer paylar

11.39%



88.61%
TSKB

Diğer ortaklar
TSKB



Şirket ana ortağı TSKB, Türkiye'nin en eski, en büyük yatırım ve kalkınma bankası olup İş Bankası'nın iştirakidir.



ŞİRKET, TSKB'NİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE VAR OLAN İŞTİRAKLERİNDEN BİRİDİR:

1. TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Hissedar

Pay (%)

TSKB

88.61

Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar

11.39

Toplam

100

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 30.09.2026 itibarıyla %88.61'tir.

Organizasyon Şeması



Tarihçe

2006 / 2007

2006 / Şubat

TSKB GYO'nun kuruluşu

2006 / Mart

Tahir Han Binası'nın aynı sermaye olarak konulması

2008 / 2010

2008 / Temmuz

Pendorya AVM'nin yapı ruhsatının alınması

2008 / Kasım

Pendorya AVM'nin temelini atılması

2011 / 2015

2011

Adana otel yatırımı (Divan Otel) inşaat çalışmaları süreci

2012

Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması

2016 / 2018

2016

Divan Adana Oteli ve Pendorya AVM faaliyetlerine devam edilerek, tüm gayrimenkullerin performanslarını arttırmaya yönelik çalışmaların sürdürülmesi

2019 / 2026

2020 / Eylül

TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 500 mn. TL'ye çıkarılması

2021 / Ekim

TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 650 mn. TL'ye çıkarılması

D Ü N D E N B U G Ü N E

2007 / Temmuz

Pendorya AVM arsasının satın alınması

2007 / Kasım

Adana arsasının satın alınması

2007 / Kasım

TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 75 mn. TL'ye çıkarılması.

2007 / Aralık

Fındıklı ofis binalarının satın alınması

2008 / Kasım

TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 100 mn. TL'ye çıkarılması

2009 / Aralık

Pendorya AVM'nin tamamlanarak açılması

2010 / Nisan

TSKB GYO'nun halka arzı

2010

TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 150 mn. TL'ye çıkarılması

2010

Adana otel yatırımı proje geliştirme çalışmaları

2012 - 2015

Adana otel yatırımı (Divan Otel) inşaat faaliyetleri

2015 / Eylül

Divan Adana Oteli'nin tamamlanarak hizmete açılması

2018

TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 300 mn. TL'ye çıkarılması

2026

Aktif büyüklüğü 1.2 mn. TL'den (2006), 8.8 mr TL (2026) seviyesine yükselmiştir.

Yatırım Stratejisi

Sektörel ve Coğrafi Odaklanma

- TSKB GYO, düzenli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yatırım stratejisi izlemektedir.
- Şirketin odaklandığı yatırım projeleri arasında, iş ve alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, lojistik depolar ve sınai tesisler ön sırada gelmektedir.
- Ticari gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra konut projeleri de potansiyel karlılıkları ölçüsünde ya da projede yaratacakları katma değere bağlı olarak karma kullanımlı proje biçiminde gündeme alınıp değerlendirilmektedir.

Proje Geliştirme ile Büyüme Hedefi

- TSKB GYO, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içindeki gerekli tüm çalışmaları organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.
- Gayrimenkul portföyüne eklenen yatırımların uzun vadeli portföyde tutulması ile Şirket'in sürdürülebilir büyüme kaydetmesi ve aynı zamanda muhtemel değer artışlarından da fayda sağlaması amaçlanmaktadır.

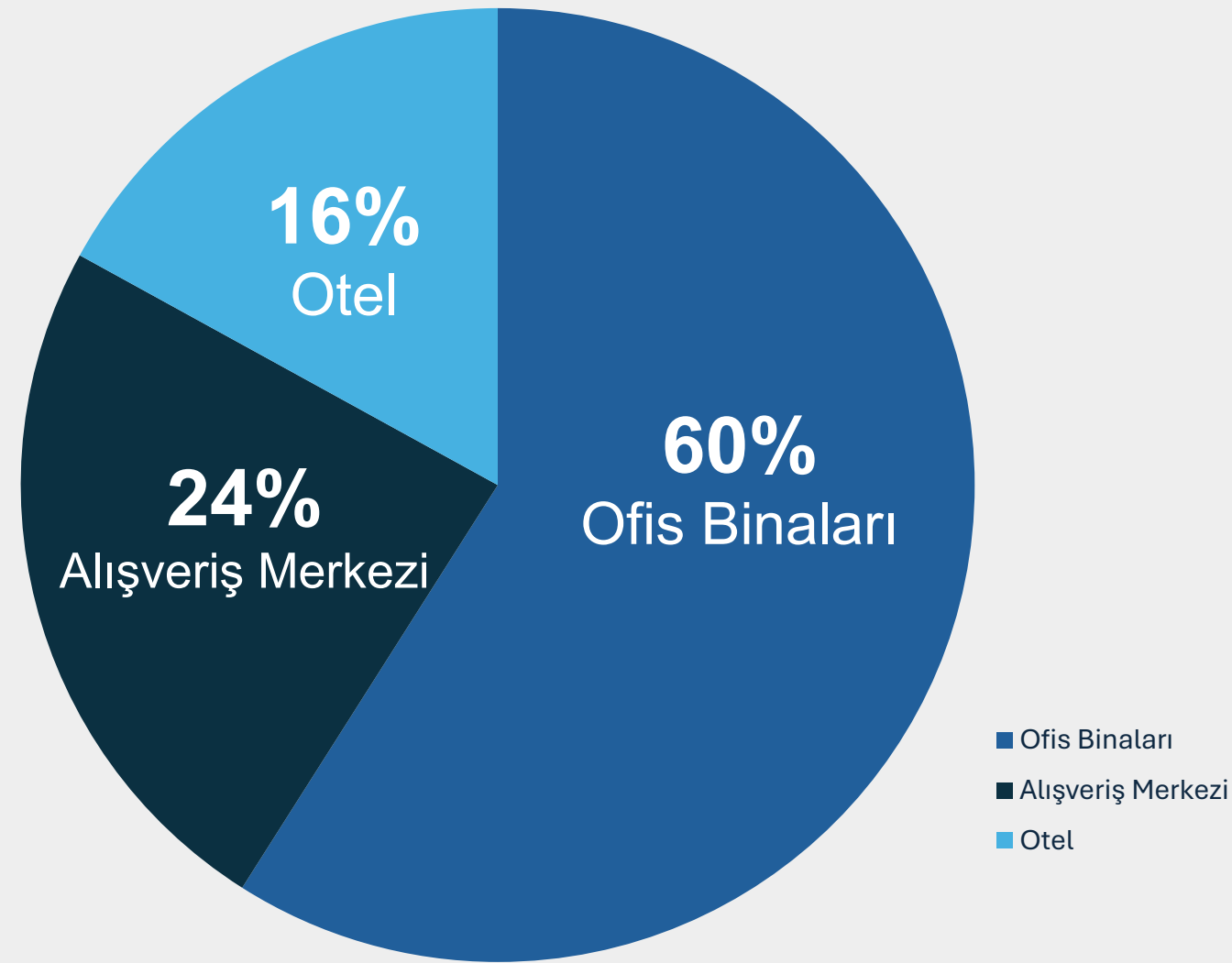
Risk Ölçümleme

- Ticari geçerliliğin başlangıçta teyit edilmesi, proje için gerekli finansman ihtiyacının garanti altına alınması ve yürürlükteki mevzuata uygunluğun sorgulanması ile risk faktörlerinin en aza indirgenmesi TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin önemli unsurlarından biridir.

02

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Dağılımı



* Toplam portföy değerindeki payı

30.09.2026 İtibari İle	
Otel	1.402.088.281 TL
Divan Adana Otel	1.402.088.281 TL
Ofis Binaları	5.260.302.689 TL
Fındıklı Binaları	4.376.806.285 TL
Tahir Han	883.496.404 TL
Alışveriş Merkezi	2.059.950.231 TL
Pendorya Alışveriş Merkezi	2.059.950.231 TL
Gayrimenkul Portföyü Toplamı*	8.722.341.201 TL
İştirakler	44.567.252 TL
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	25.652.621 TL
Toplam Portföy Değeri	8.792.561.074 TL

(Tutarlar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul Portföyü Özeti



Pendorya
Alışveriş Merkezi

1.947.270 TL



Fındıklı Ofis
Binaları

4.145.920 TL



Tahir Han
Ofis Binası

836.890 TL



Divan Adana
Otel

1.328.125 TL

DEĞER
(TL 000)*

Toplam* 8.258.205 TL

Değerlemeler, bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılmıştır. TSKB GYO hissesinin değeridir. (30.06.2026 itibarıyla)

Yatırım planlanan, etüd edilen herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi

Pendik / İstanbul



Pendorya Alışveriş Merkezi

1 / 2



Detaylı Bilgiler

Konum	Pendik / İstanbul
TSKB GYO Payı	%100
Açılış	Aralık 2009
Arsa Alanı (m ²)	23.183
İnşaat Alanı (m ²)	80.648
Kiralanabilir Alan (m ²)	30.573
Ana Kiracılar (m ²)	- Eskidji Bazaar (9.561 m²) - MediaMarkt (3.254 m²) - Paribu Cineverse (2.529 m²) - e-Bebek (1.150 m²) - Defacto (1.430 m²) - Migros (1.101 m²)
Ekspertiz Değeri (mn. TL)	1.947 Milyon TL

Ana Kiracılar

- Pendorya AVM'nin %100'ü TSKB GYO'a aittir.
- 1.000 kişi kapasiteli yeme-içme alanı ve 1.000 araç kapasiteli otopark mevcuttur. Yıllık ziyaretçi hedefi 6 milyon kişidir.

MediaMarkt

PARIBU CINEVERSE

DeFacto

mavi

karaca

ebebek



ESKİDİJİ
Bazaar

MİGROS

KÖFTECİ
YUSUF

MADAME COCO

MR.DIY
Always Low Prices

Playland

| Pendorya Alışveriş Merkezi

2 / 2

- ✓ Gelişim potansiyeli yüksek, doymamış bir bölgede konumlanmaktadır.
- ✓ **Sabiha Gökçen Havalimanı**'na **8 km**, iki ana karayolu bağlantısına yakın mesafededir.
- ✓ Bölge, **yeni konut** ve **turizm yatırımları** ile çekiciliğini artırmaktadır.
- ✓ Yakın çevresinde **4.000 kişilik Garanti BBVA Operasyon Merkezi** ve **540 yataklı Eğitim ve Araştırma Hastanesi** yer almaktadır.
- ✓ AVM'nin bitişik parselinde **KİPTAŞ** tarafından yeni bir saha çalışması yürütülmektedir.

Pendik Bölgesi'ndeki Önemli **Gayrimenkul** Yatırımları



Pendik Eğitim ve Araştırma Hastanesi



Türkiye'nin 3. büyük marinası

Fındıklı Ofis Binaları

İstanbul



Fındıklı Ofis Binaları

1 / 2

Fındıklı Binası I



Detaylı Bilgiler

Konum	İstanbul
TSKB GYO Payı	%100
Arsa Alanı (m ²)	1.196
Kiralanabilir Alan (m ²)	7.102
Kat Sayısı	8
Kiracı	TSKB
Ekspertiz Değeri (mn. TL)	2.008,625 Milyon TL

- ✓ **TSKB GYO** binanın **%100**'üne sahiptir.
- ✓ TSKB'den 2007 yılında alınarak portföye dahil edilen bina **7.102 m2 kiralanabilir alana** sahiptir.
- ✓ Binada, TSKB halihazırda kiracı olarak bulunmaktadır.
- ✓ Bina Eylül 2007'de tadilattan geçmiştir. Yakın vadede **bakım ihtiyacı** bulunmamaktadır.
- ✓ **Kabataş Meydan düzenlemesi** ve **transfer merkezi projesinin** ilk etabı 2019 Mart'ta açılmış olup, 2. etaba yönelik çalışmalar sürmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları

2 / 2

Fındıklı Binası II

- ✓ **TSKB GYO** binanın **%100**'üne sahiptir.
- ✓ TSKB'den 2007 yılında alınarak portföye dahil edilen bina **10.724 m² kiralanabilir alana** sahiptir.
- ✓ Binada, halihazırda **TSKB ile iştirak ve grup şirketleri** kiracı olarak bulunmaktadır.
- ✓ Bina, Eylül 2007'de tadilattan geçmiştir. Yakın vadede **bakım ihtiyacı** bulunmamaktadır.
- ✓ **Boğazın kıyısında yer alması ve ulaşım olanakları** bölgenin cazibesini artırmaktadır.
- ✓ **Galataport İstanbul**'un bölgenin cazibesini ilerleyen dönemlerde daha da artırması beklenmektedir.



Detaylı Bilgiler

Konum	İstanbul
TSKB GYO Payı	%100
Arsa Alanı (m ²)	2.430
Kiralanabilir Alan (m ²)	10.724
Kat Sayısı	10
Kiracı	TSKB, TSKB Vakfı TSKB Gayrimenkul Değerleme
Ekspertiz Değeri (mn. TL)	2.137,295 Milyon TL



Tahir Han Ofis Binası

İstanbul

TSKB GYO

EKİM -2026

Tahir Han Ofis Binası



Detaylı Bilgiler

Konum	İstanbul
TSKB GYO Payı	%100
Arsa Alanı (m ²)	607
Kiralanabilir Alan (m ²)	3.198
Kat Sayısı	8
Kiracı	-
Ekspertiz Değeri (mn. TL)	836,890 Milyon TL

- ✓ 18.03.2026 tarihi itibarıyla tapu ve tescil işlemleri tamamlanmış olup, binanın %100'ü TSKB GYO mülkiyetine geçmiştir.
- ✓ 607 m² arsa üzerinde, 3.198 m² kiralanabilir alana sahip 8 katlı bir binadır.
- ✓ Bina, üçüncü kat üzerinden **deniz manzarası** sunmaktadır.
- ✓ Kiracı tahliyeleri tamamlanmış olup, dava süreçleri devam etmektedir.
- ✓ Yeniden yapılanma projesi sınırında yer alması, gelecekte daha kârlı faaliyetlere imkân tanımaktadır.
- ✓ **Galataport İstanbul**'un etkisiyle bölgenin cazibesi artmaya devam etmektedir.

Divan Adana Oteli

Adana



Divan Adana Oteli

1 / 2



Detaylı Bilgiler

Konum	Adana – Şehir Merkezi
TSKB GYO Payı	%50
Açılış	Eylül 2015
Ekspertiz Değeri (mn. TL)	1.328 Milyon TL
Oda Sayısı	180
Balo Salonu	516 m ² / 450 Kişi
Bar	340 m ² / 120 Kişi
Toplantı Odası	7 Adet
Restorant	442 m ² / 250 Kişi

* TSKB GYO hissesinin değeridir.



- ✓ Adana şehir merkezinde yer alan otelin **%50 hissesi TSKB GYO'ya** aittir.
- ✓ **5 yıldızlı ve 180 odalı** bir şehir oteli olan Divan Adana, 1 Eylül 2015 tarihinde faaliyete geçmiştir.
- ✓ Otelde engelli odası, suit ve standart oda seçeneklerinin yanı sıra; balo ve toplantı salonları, roof bar, lobby bar, fitness center, kapalı havuz, SPA, hamam, Divan Pub, kuaför ve otopark alanları bulunmaktadır.

Divan Adana Oteli

2 / 2

Divan Adana, konforlu bir şehir oteli ihtiyacını karşılamaktadır...

- ✓ Adana, enerji ve petrokimya yatırımlarıyla yüksek büyüme potansiyeline sahip Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden biridir.
- ✓ Son yıllarda ticari ve sınai gelişmelere paralel olarak 5 yıldızlı otellerin doluluk oranlarında artış görülmektedir.
- ✓ Otel; havaalanına **35 km**, otogara **5,5 km** mesafededir.



03

Finansal Veriler

Bilanço

(TL000)	30.09.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar	53.433	217.452
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.653	50.141
Ticari Alacaklar	7.932	4.095
Diğer Dönen Varlıklar	19.848	163.216
Duran Varlıklar	8.787.679	8.491.236
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar	44.567	84.230
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.684.259	8.322.857
Maddi Duran Varlıklar	42.470	43.560
Diğer Duran Varlıklar	16.383	40.589
Toplam Varlıklar	8.841.111	8.708.688
Kısa Vadeli Yükümlülükler	201.156	293.779
Finansal Borçlar	160.199	202.729
Ticari Borçlar	29.603	61.766
Diğer	11.354	29.284
Uzun Vadeli Yükümlülükler	874.034	702.482
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	871.245	699.946
Diğer	2.789	2.536
Özkaynaklar	7.765.921	7.712.427
Ödenmiş Sermaye	650.000	650.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	8.187.314	8.187.314
Hisse Senedi İhraç Primleri	19.061	19.061
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.273	4.273
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	1.981	1.407
Geçmiş Yıllar Karları	(1.149.628)	(1.169.044)
Net Kar / Zarar	52.920	19.416
Toplam Kaynaklar	8.841.111	8.708.688

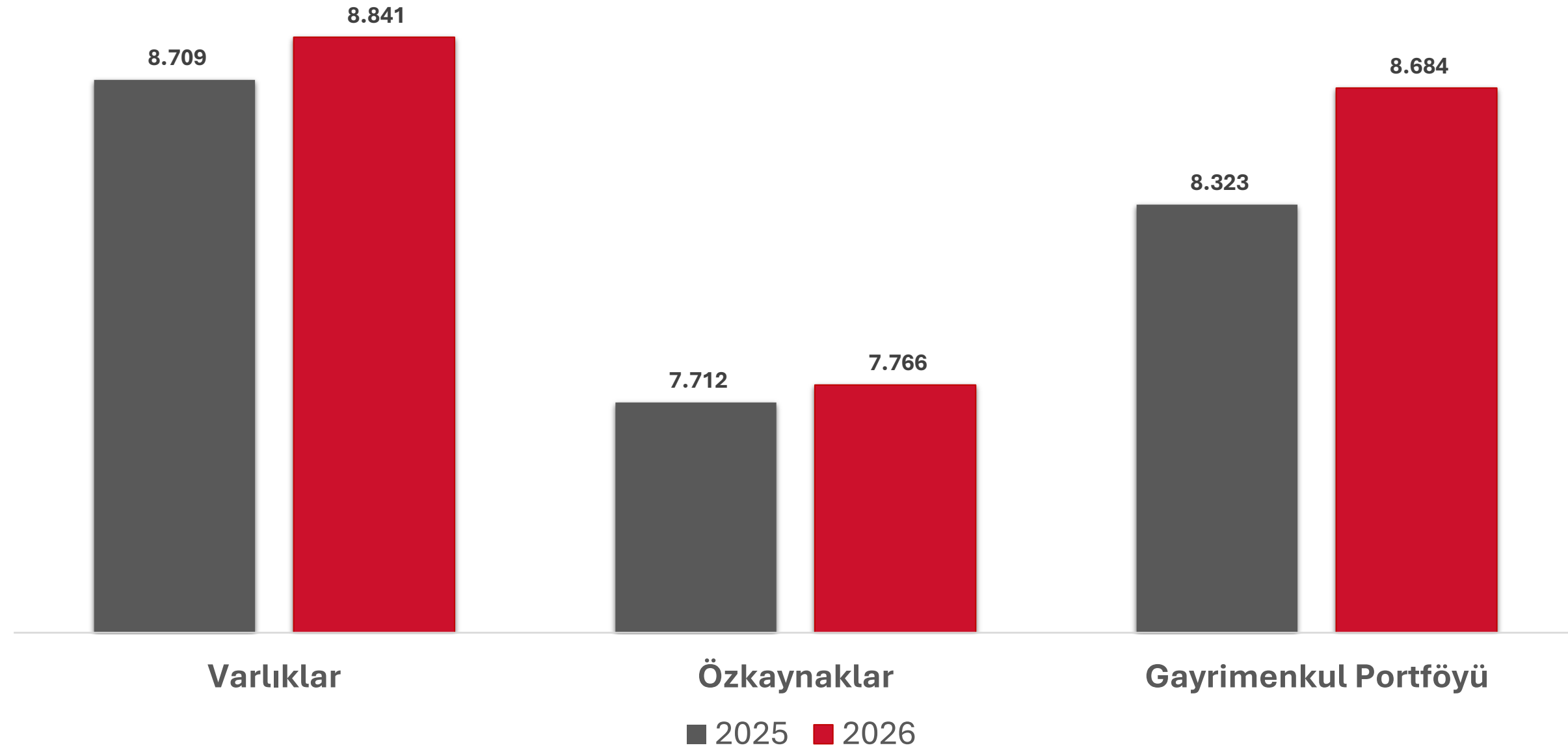
Tutarlar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.

Gelir Tablosu

(TL 000)	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	211.757	200.212
Faaliyet Giderleri (-)	(114.527)	(111.921)
Net Faaliyet Karı	97.230	88.291
Genel Yönetim Giderleri	(71.619)	(58.013)
Pazarlama Giderleri	(501)	(187)
Diğer Faaliyetlerden Elde Edilen Gelirler	228.936	65.606
Diğer Faaliyetlerden Elde Edilen Giderler (-)	(2.466)	(1.254)
Esas Faaliyet Karı	251.580	94.443
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	1.258	13.743
Finansal Gelirler	9.776	35.941
Finansal Giderler (-)	(55.991)	(90.993)
Parasal kazanç / (kayıp)	17.351	(3.943)
Vergi Öncesi Kar	223.974	49.191
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(171.053)	(85.514)
Net Kar	52.920	(36.322)

Tutarlar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.

| Önemli Finansal Göstergeler



Tutar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.

04

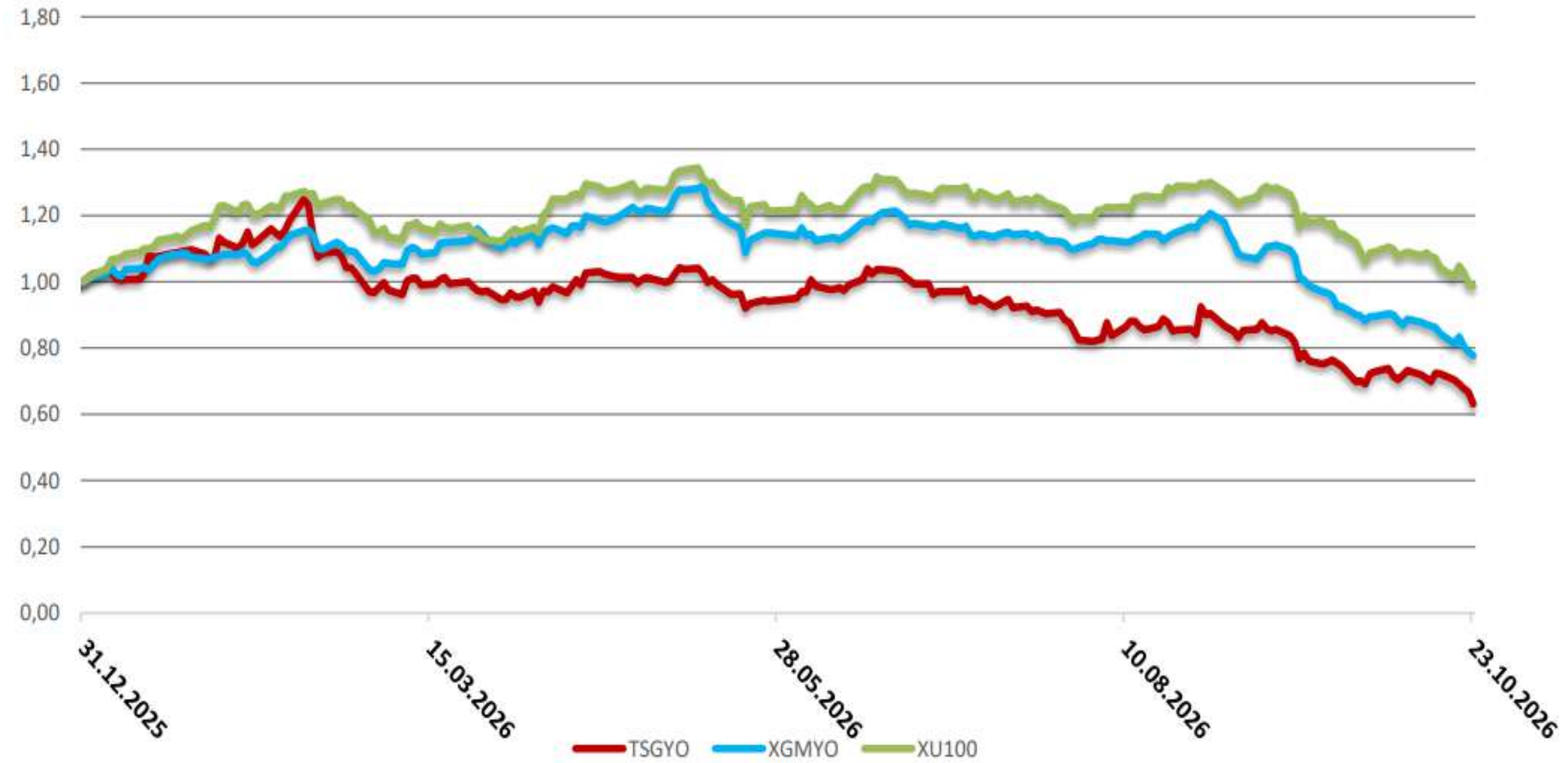
TSGYO Hisse Performansı

| TSGYO Hisse Performansı

	31.12.2025	23.10.2026	31.12.2025- 23.10.2026
XU100 Endeks	11.262	11.116	-1%
GYO Endeksi	5.761	4.478	-22%
TSGYO Hisse Fiyatı	6,81	4,31	-37%
TSGYO Piyasa Değeri (mn TL)	4.427	2.795	-37%
TSGYO Piyasa Değeri (USD)	103	56	-46%

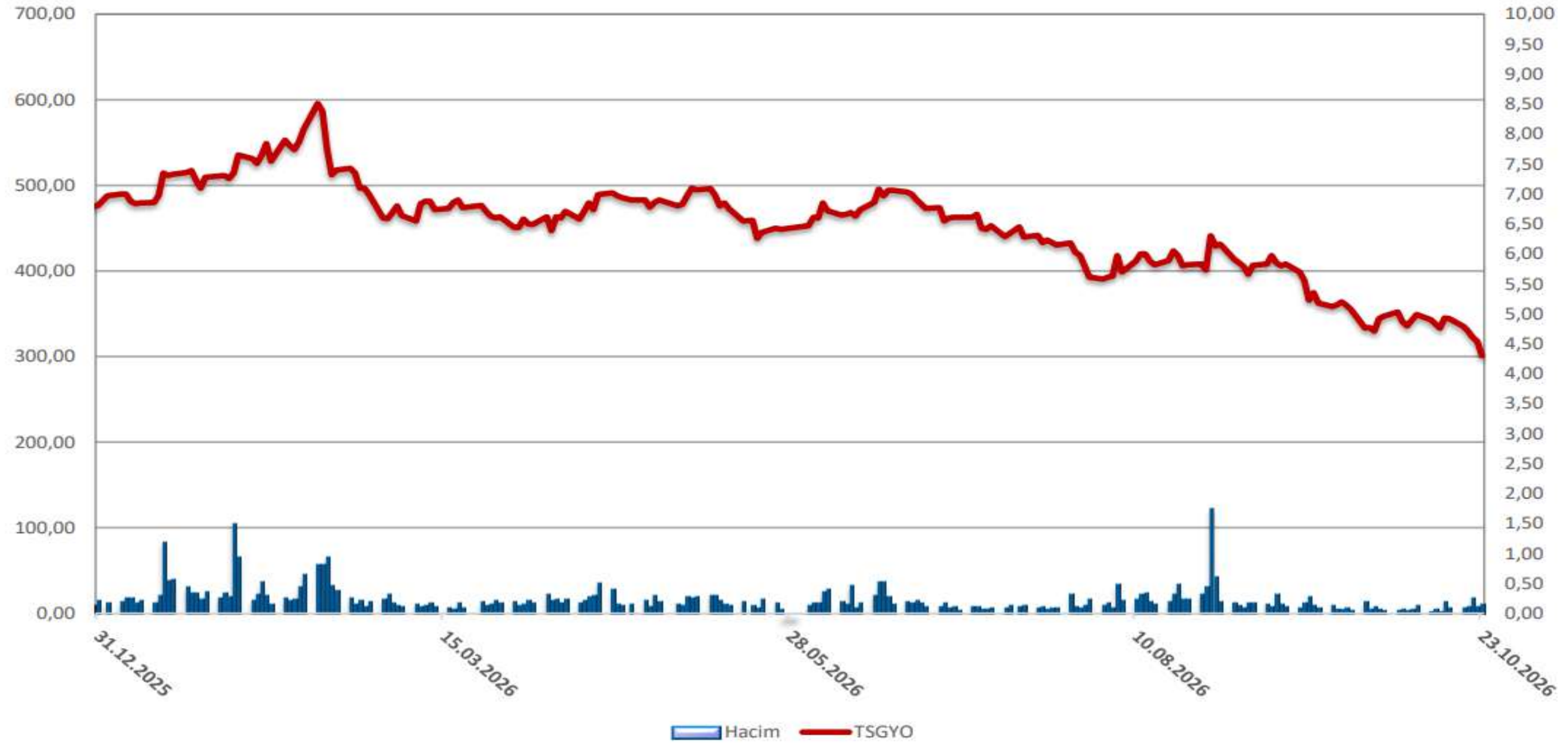
TSGYO Hisse Performansı

TSGYO, BIST GYO Endeksi ve BIST 100 Endeksi Performansları



TSGYO Hisse Performansı

TSGYO–BIST GYO Endeksine Göreceli Performans



Net Aktif Değer Tablosu

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu	
Otel	1.402.088.281 TL
Divan Adana Oteli	1.402.088.281 TL
Ofis Binaları	5.222.220.435 TL
Fındıklı Binaları	4.338.724.031 TL
Tahir Han Binası	883.496.404 TL
Alışveriş Merkezi	2.059.950.231 TL
Pendorya AVM	2.059.950.231 TL
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	8.684.258.947 TL
İştirakler	44.567.252 TL
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	25.652.621 TL
Toplam Portföy Değeri	8.754.478.820 TL
Alacaklar	11.901.715 TL
Diğer Aktifler	74.730.918 TL
Ertelenmiş Vergi	871.245.397 TL
Borçlar	203.945.383 TL
Net Aktif Değer*	7.765.920.689 TL
Piyasa Değeri**	2.795.000.000 TL
Net Aktif Değerine göre Prim	-64%

* 30 Eylül 2026 itibarıyla

** 23 Ekim 2026 itibarıyla

05

Ek Bilgiler



| Mevzuat Özeti

- GYO'lar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan, “**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği**”ne tabidir.
- GYO'lar portföylerinde yer alan gayrimenkul ve hakların değerlemesini, SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul **değerleme şirketlerine** yaptırmakla yükümlüdürler.
- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine aktif toplamının **en az %51'i oranında** yatırım yapmak zorundadırlar.
- GYO'lar gayrimenkullerin inşaat işlerini **kendileri üstlenemezler**.

| Halka Açık GYO'lar

- Ağaoğlu GYO
- Adra GYO
- Akfen GYO
- Akiş GYO
- Akmerkez GYO
- Alarko GYO
- ASCE GYO
- Ata GYO
- Atakule GYO
- Avrasya GYO
- Avrupakent GYO
- Bakırcı GYO
- Batı Ege GYO
- Deniz GYO
- Doğuş GYO
- Egeyapı Avrupa GYO
- Emlak Konut GYO
- EYG GYO
- Fuzul GYO
- Halk GYO
- İdealist GYO
- İş GYO
- Kızılbük GYO
- Kiler GYO
- Körfez GYO
- Kuzu GYO
- Luxera GYO
- Martı GYO
- MHR GYO
- Mistral GYO
- NuroI GYO
- Özak GYO
- Özderici GYO
- Panora GYO
- Pasifik GYO
- Peker GYO
- Pera GYO
- Reysaş GYO
- Savur GYO
- Servet GYO
- Sinpaş GYO
- Sur Tatil Evleri GYO
- Şeker GYO
- Torunlar GYO
- Trend GYO
- **TSKB GYO**
- Vakıf GYO
- Vera Konsept GYO
- Yapı Kredi Koray GYO
- Yeni Gimat GYO
- Yeşil GYO
- Zeray GYO
- Ziraat GYO
- Z GYO

| Çekince

Bu sunumda ileriye dönük bazı görüş ve tahmini rakamlar yer almaktadır. Bunlar Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin şuandaki görüşlerini yansıtmaktadır ve belli varsayımları içermektedir. Ancak gerçekleştirmeler, ileriye dönük görüşleri ve tahmini rakamları oluşturan değişkenlerde ve varsayımlardaki gelişim ve gerçekleştirmelere bağımlı olarak farklılık gösterebilecektir.

Bu sunumun içeriğinin kullanımından doğan zararlardan **TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** ya da herhangi bir yönetim kurulu üyesi, yöneticisi veya çalışanı sorumlu değildir.

T E Ş E K K Ü R L E R

***TSKB*GYO**