



**TSKB GYO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

TEMMUZ 2025



## Şirket Bilgileri

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ticari Unvanı       | : <b>TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                    |
| Kuruluş Tarihi      | : <b>03.02.2006</b>                                                                                 |
| Sermaye             | : <b>650.000.000 TL</b>                                                                             |
| İşlem Gördüğü Borsa | : <b>Borsa İstanbul</b>                                                                             |
| İşlem Sembolü       | : <b>TSGYO</b>                                                                                      |
| Adres               | : <b>Ömer Avni mah. Karun Çıkmazı Sok. No:2<br/>34427 Fındıklı İstanbul</b>                         |
| Web sitesi          | : <b><a href="http://www.tskbgyo.com.tr">www.tskbgyo.com.tr</a></b>                                 |
| e-mail              | : <b><a href="mailto:yatirimciiliskilerigyo@tskb.com.tr">yatirimciiliskilerigyo@tskb.com.tr</a></b> |
| Telefon No          | : <b>(212) 334 50 20</b>                                                                            |
| Faks No             | : <b>(212) 334 50 27</b>                                                                            |

## İçindekiler

**Bölüm I**

**Şirket**

**Bölüm II**

**Gayrimenkul Portföyü**

**Bölüm III**

**Finansal Veriler**

**Bölüm IV**

**TSGYO Hisse Performansı**

**Bölüm V**

**Ek**

## ➤ Önemli Noktalar

- 2006 yılında gayrimenkul yatırım ve geliştirme şirketi olarak kurulmuştur.
- Ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı hedefler.
- Aktif büyüklüğü 12 mn TL'den (2006) 6.1 mr TL (2025) seviyesine yükselmiştir.
- Düzenli kira geliri elde edilen güçlü bir gayrimenkul portföyüne sahiptir.
- Sürdürülebilir büyüme hedefindedir – kiralanabilir alanı 3.000 m<sup>2</sup>'den yaklaşık 65.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.
- Gelir paylaşımlı ve ortak girişim projelerini değerlendirmektedir.

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

## >> Vizyon & Misyon

### Vizyon

Sektöründe "Öncü ve Güvenilir"  
bir iş ortağı olmak

### Misyon

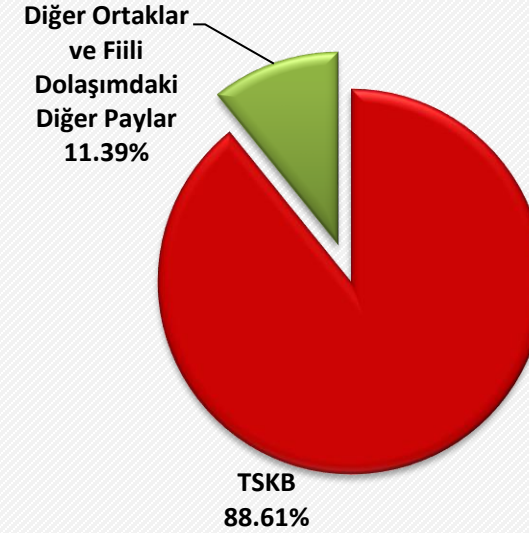
Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek  
getiri sağlayacak, sürekli büyüyen  
bir yatırım portföyü oluşturmak.



## Ortaklık Yapısı

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

| Hissedar                                         | Pay (%)      |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>TSKB</b>                                      | <b>88.61</b> |
| Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar | 11.39        |
| Toplam                                           | 100          |



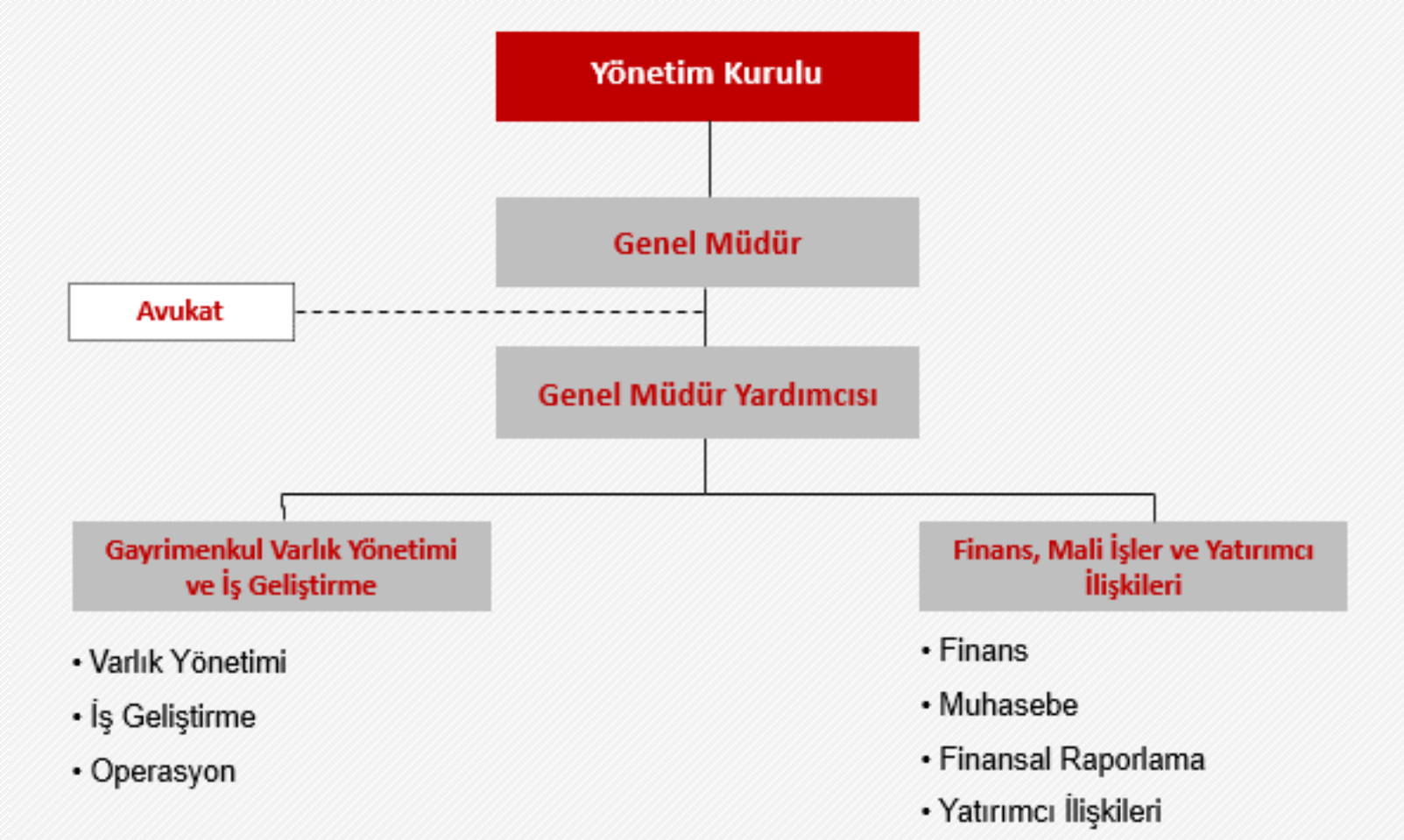
\* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 30.06.2025 itibarıyla %88,61'tir.

Şirket, TSKB'nin gayrimenkul sektöründe var olan iştiraklerinden biridir:

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



## Organizasyon Şeması





## Tarihçe

2006-2007

- TSKB GYO'nun kuruluşu (Şubat 2006)
- Tahir Han Binası'nın aynı sermaye olarak konulması (Mart 2006)
- Pendorya AVM arsasının satın alınması (Temmuz 2007)
- Adana arsasının satın alınması (Kasım 2007)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 75 mn TL'ye çıkarılması (2007)
- Fındıklı Ofis binalarının satın alınması (Aralık 2007)

2008-2010

- Pendorya AVM'nin yapı ruhsatının alınması (Temmuz 2008)
- Pendorya AVM'nin temelini atılması (Kasım 2008)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 100 mn TL'ye çıkarılması (2008)
- Pendorya AVM'nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık 2009)
- TSKB GYO'nun halka arzı (Nisan 2010)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 150 mn TL'ye çıkarılması (2010)
- Adana otel yatırımı proje geliştirme çalışmaları (2010)

2011-2015

- Adana otel yatırımı (Divan Oteli) inşaat çalışmaları süreci (2011)
- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması (2012)
- Adana Otel yatırımı (Divan Oteli) inşaat faaliyetleri (2012 -2015)
- Divan Adana Oteli'nin tamamlanarak hizmete açılması ( Eylül 2015)

2016-2018

- Divan Adana Oteli ve Pendorya AVM faaliyetlerine devam edilerek, tüm gayrimenkullerin performanslarını arttırmaya yönelik çalışmaların sürdürülmesi (2016)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 300 mn TL'ye çıkarılması (2018)

2019-2025

- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 500 mn TL'ye çıkarılması (Eylül 2020)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 650 mn TL'ye çıkarılması (Ekim 2021)
- Aktif büyüklüğü 12 mn TL'den (2006) 6.1 mr TL (2025) 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.



**Bölüm I**

**Şirket**

**Bölüm II**

**Gayrimenkul Portföyü**

**Bölüm III**

**Finansal Veriler**

**Bölüm IV**

**TSGYO Hisse Performansı**

**Bölüm V**

**Ek**

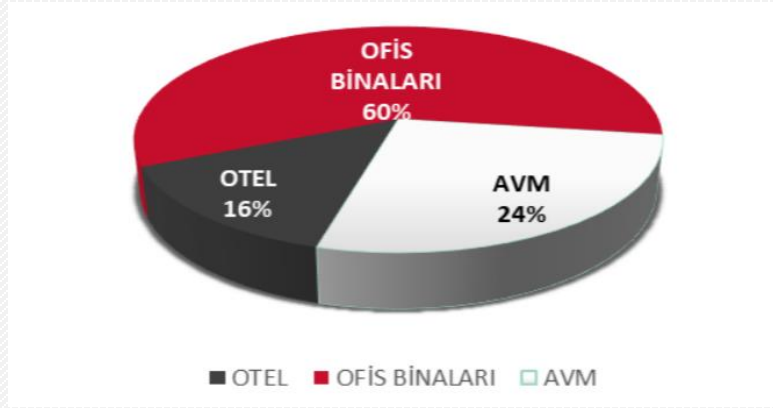


## Gayrimenkul Portföy Dağılımı

| 30.06.2025 itibarıyla             | ( TL )        |
|-----------------------------------|---------------|
| Otel                              | 938.340.000   |
| Divan Adana Oteli                 | 938.340.000   |
| Ofis Binaları                     | 3.540.787.000 |
| Fındıklı Binaları                 | 3.103.634.000 |
| Tahir Han Binası                  | 437.153.000   |
| Alışveriş Merkezi                 | 1.403.480.000 |
| Pendorya AVM                      | 1.403.480.000 |
| Gayrimenkul Portföyü Toplamı*     | 5.882.607.000 |
| İştirakler                        | 38.763.670    |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları | 42.755.325    |
| Toplam Portföy Değeri             | 5.964.125.996 |

(Tutarlar 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Gayrimenkul Portföyü Dağılımı\*



\*Toplam Portföy Değerindeki payı.



## Gayrimenkul Portföyü Özeti

|                                                                                    |                              | Değer<br>(TL 000)* |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|
|   | ■ Pendorya Alışveriş Merkezi | 1.403.480          |
|   | ■ Fındıklı Ofis Binaları     | 3.103.634          |
|   | ■ Tahir Han Ofis Binası      | 437.153            |
|  | ■ Divan Adana Oteli          | 938.340            |
| Toplam*                                                                            |                              | 5.882.607          |

• Değerlemeler, bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından yapılmıştır. TSKB GYO hissesinin değeridir. (30.06.2025 itibarıyla)

➤ Yatırım planlanan, etüd edilen herhangi bir proje bulunmamaktadır.

## ➤ Pendorya Alışveriş Merkezi



## ➤ Pendorya Alışveriş Merkezi (devam)

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konum                                | Pendik – İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                       |
| TSKB GYO Payı                        | %100                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Açılış                               | Aralık 2009                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )         | 23.183                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )       | 80.648                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 30.573 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ana Kiracılar                        | Eskidji Bazaar (9.561 m <sup>2</sup> )<br>MediaMarkt (3.254 m <sup>2</sup> )<br>Paribu Cineverse (2.529 m <sup>2</sup> )<br>e-bebek (1.150 m <sup>2</sup> )<br>Koton (1.126 m <sup>2</sup> )<br>Migros (1.101 m <sup>2</sup> )<br>Köfteci Yusuf (1.058 m <sup>2</sup> ) |
| Ekspertiz Değeri (mn TL)             | 1.403                                                                                                                                                                                                                                                                   |



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





## Pendorya Alışveriş Merkezi (devam)

- Pendorya alanı, bölgeyi çevreleyen kesimin demografik ve büyüme dinamikleri bakımından dikkatli değerlendirmelerden geçmesinin ardından doymamış piyasa koşulları ve potansiyeli ile ön plana çıkmasıyla birlikte seçilmiştir.
- Pendorya, İstanbul'un iki ana karayoluna bağlantısı olan bölgede yer almakta olup, Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanına 8 km mesafededir.
- Pendik, son dönemde geliştirilen nitelikli konut projeleri neticesinde B gelir grubu tarafından tercih edilir hale gelmiştir. Devam eden butik konut projeleri ve yakınındaki turizm yatırımları Pendorya bölgesinin çekiciliğini artırmaktadır.
- Pendorya'nın yakınında, 4.000 kişi kapasiteli Garanti Bankası Operasyon Merkezi binası ve Ocak 2011'de açılan Türkiye'nin en büyük kapasiteli (540 yatak) Eğitim ve Araştırma Hastanesi yer almaktadır.
- Pendorya AVM'nin komşu parselinde bulunan KIPTAŞ projesinin saha çalışmaları devam etmektedir.

### Pendik Bölgesi'ndeki Önemli Gayrimenkul Yatırımları





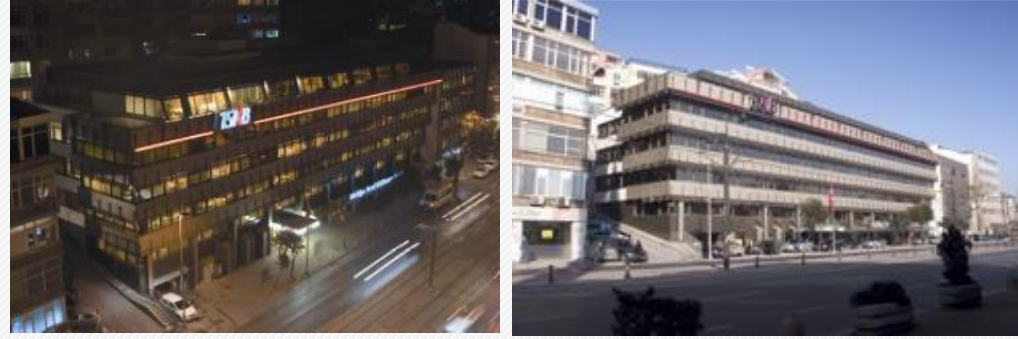
## Fındıklı Ofis Binaları



## ➤ Fındıklı Ofis Binaları (devam)

### Fındıklı Binası I

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Konum                                | İstanbul |
| TSKB GYO Payı                        | %100     |
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )         | 1.696    |
| Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 7.102    |
| Kat Sayısı                           | 8        |
| Kiracı                               | TSKB     |
| Ekspertiz Değeri (mn TL)             | 1.505,76 |



- TSKB GYO binanın %100'üne sahiptir.
- TSKB'den 2007 yılında alınarak portföye dahil edilen bina 7.102 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir.
- Binada, TSKB halihazırda kiracı olarak bulunmaktadır.
- Bina Eylül 2007'de tadilatı geçmiştir ve yakın gelecekte yapılması beklenen önemli bakım harcaması bulunmamaktadır.
- Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi'nin ilk etabı 2019 yılı Mart ayında açılmıştır. Projenin 2. etabına yönelik çalışmalar halihazırda devam etmektedir.



## Fındıklı Ofis Binaları (devam)

### Fındıklı Binası II

|                                      |                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| Konum                                | İstanbul                                     |
| TSKB GYO Payı                        | %100                                         |
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )         | 2.430                                        |
| Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 10.724                                       |
| Kat Sayısı                           | 10                                           |
| Kiracılar                            | TSKB, TSKB Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme |
| Ekspertiz Değeri (mn TL)             | 1.597,88                                     |



- TSKB GYO binanın %100'üne sahiptir.
- TSKB'den 2007 yılında alınarak portföye dahil edilen bina 10.724 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir.
- Binada, halihazırda TSKB ile iştirak ve grup şirketleri kiracı olarak bulunmaktadır.
- Bina Eylül 2007'de tadilatı geçmiştir ve yakın gelecekte yapılması beklenen önemli bakım harcaması bulunmamaktadır.
- Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçenekleri bölgenin çekiciliğini artırmaktadır. Galataport İstanbul'un, bölgenin cazibesini ilerleyen dönemlerde daha da artırması beklenmektedir.

## ➤ Tahir Han Ofis Binası



## ➤ Tahir Han Ofis Binası (devam)

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Konum                                | İstanbul |
| TSKB GYO Payı                        | %74      |
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )         | 607      |
| Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 3.198    |
| Kat Sayısı                           | 8        |
| Kiracılar                            | Çeşitli  |
| Ekspertiz Değeri (mn TL)             | 437,15   |

\*TSKB GYO hissesinin değeridir.

- TSKB GYO binanın %74'üne sahiptir. Tahir Han, 607 m<sup>2</sup> arsa alanı ve 3.198 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 7 katlı bir binadır.
- Bina 3. kat ve üzerinden deniz manzarasına sahiptir.
- Tahir Han, önemli bir yeniden yapılanma projesi sınırında bulunmaktadır. Bu dönüşüm sırasında daha kazançlı faaliyetler mümkün olabilecektir. Galataport İstanbul'un, bölgenin cazibesini ilerleyen dönemlerde daha da artırması beklenmektedir.
- Bina içinde yer alan kiracıların tahliye süreçleri tamamlanmış olup dava süreci halihazırda devam etmektedir.



## »» Divan Adana Oteli





## Divan Adana Oteli (devam)

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Konum                    | Adana-Şehir Merkezi           |
| TSKB GYO Payı            | %50                           |
| Açılış                   | Eylül 2015                    |
| Ekspertiz Değeri (mn TL) | 938,34*                       |
| Oda Sayısı               | 180                           |
| Balo Salonu              | 516 m <sup>2</sup> / 450 kişi |
| Bar                      | 340 m <sup>2</sup> / 120 kişi |
| Toplantı Odası           | 7 Adet                        |
| Restoran                 | 442 m <sup>2</sup> / 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.
- 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 ile kapalı ve açık otopark içermektedir.



## Divan Adana Oteli (devam)

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

- Adana, enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımları nedeniyle ek iş büyüme potansiyeline sahip, Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden birisidir.
- Son dönemlerde önemli ticari-sınai gelişmelere paralel olarak Adana'da 5 yıldızlı otellerin doluluk oranları ciddi düzeyde artış göstermiştir.





## Bölüm I

## Şirket

## Bölüm II

## Gayrimenkul Portföyü

## Bölüm III

## Finansal Veriler

## Bölüm IV

## TSGYO Hisse Performansı

## Bölüm V

## Ek



## Bilanço

| (TL 000)                                                                       | 2024             | 2Ç2025           |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                         | <b>282.994</b>   | <b>189.976</b>   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                      | 101.313          | 42.755           |
| Ticari Alacaklar                                                               | 3.653            | 2.540            |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                          | 178.028          | 144.681          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                         | <b>5.889.639</b> | <b>5.928.700</b> |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar                             | 43.466           | 38.764           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                  | 5.813.110        | 5.855.638        |
| Maddi Duran Varlıklar                                                          | 32.268           | 32.389           |
| Diğer Duran Varlıklar                                                          | 795              | 1.909            |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                                                        | <b>6.172.633</b> | <b>6.118.676</b> |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                               | <b>263.949</b>   | <b>176.179</b>   |
| Finansal Borçlar                                                               | 187.105          | 130.935          |
| Ticari Borçlar                                                                 | 45.781           | 16.548           |
| Diğer                                                                          | 31.063           | 28.696           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                               | <b>392.707</b>   | <b>434.846</b>   |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                   | 390.649          | 433.434          |
| Diğer                                                                          | 2.058            | 1.412            |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                             | <b>5.515.977</b> | <b>5.507.651</b> |
| Ödenmiş Sermaye                                                                | 650.000          | 650.000          |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                    | 5.686.464        | 5.686.464        |
| Hisse Senedi İhraç Primleri                                                    | 13.667           | 13.667           |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                            | 3.064            | 3.064            |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler | 1.000            | 1.401            |
| Geçmiş Yıllar Zararları                                                        | (812.046)        | (838.219)        |
| Net Kâr/ (Zarar)                                                               | (26.172)         | (8.726)          |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                        | <b>6.172.633</b> | <b>6.118.676</b> |

(Tutarlar 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)



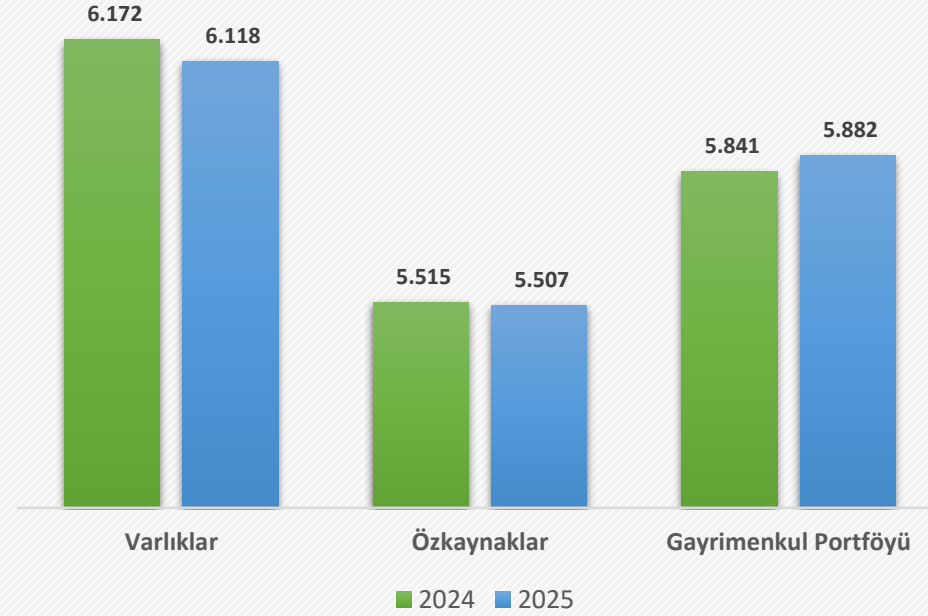
## Gelir Tablosu

| (TL 000)                                                       | 30.06.2024     | 30.06.2025     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hasılat                                                        | 91.510         | 99.347         |
| Faaliyet Giderleri (-)                                         | (53.705)       | (55.589)       |
| <b>Net Faaliyet Karı</b>                                       | <b>37.805</b>  | <b>43.758</b>  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                    | (24.535)       | (28.125)       |
| Pazarlama Giderleri (-)                                        | (9)            | (114)          |
| Diğer Faaliyetlerden Elde Edilen Gelirler                      | 224.391        | 45.481         |
| Diğer Faaliyetlerden Elde Edilen Giderler (-)                  | (457)          | (741)          |
| <b>Esas Faaliyet Karı</b>                                      | <b>237.195</b> | <b>60.259</b>  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar | 9.919          | 6.279          |
| Finansal Gelirler                                              | 29.108         | 20.258         |
| Finansal Giderler (-)                                          | (8.137)        | (47.669)       |
| Parasal kazanç/ (kayıp)                                        | (23.518)       | (5.240)        |
| <b>Vergi Öncesi Kar/Zarar</b>                                  | <b>244.567</b> | <b>33.887</b>  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                   | -              | (42.613)       |
| <b>Net Kar</b>                                                 | <b>244.567</b> | <b>(8.726)</b> |

(Tutarlar 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)



## Önemli Finansal Göstergeler



(Tutarlar 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)



**Bölüm I**

**Şirket**

**Bölüm II**

**Gayrimenkul Portföyü**

**Bölüm III**

**Finansal Veriler**

**Bölüm IV**

**TSGYO Hisse Performansı**

**Bölüm V**

**Ek**

## TSGYO Hisse Performansı

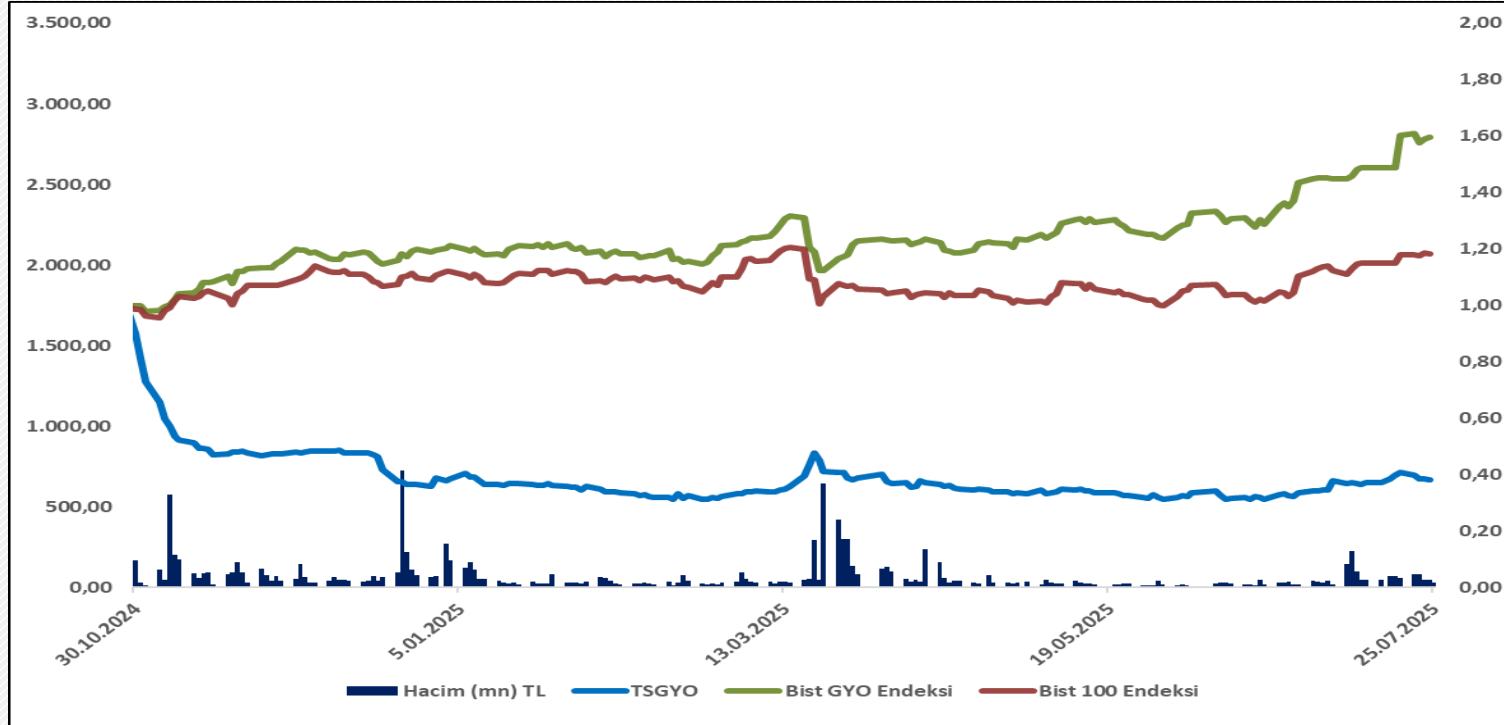
|                                  | 31.12.2023   | 31.12.2024   | 25.07.2025    |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>XU100 Endeks</b>              | <b>7.470</b> | <b>9.831</b> | <b>10.643</b> |
| <b>GYO Endeksi</b>               | <b>2.449</b> | <b>3.558</b> | <b>4.811</b>  |
| <b>TSGYO Hisse Fiyatı</b>        | <b>6.01</b>  | <b>6.95</b>  | <b>7.40</b>   |
| <b>TSGYO Piy. Değ. (mn TL)</b>   | <b>3.907</b> | <b>4.518</b> | <b>4.810</b>  |
| <b>TSGYO Piyasa Değeri (USD)</b> | <b>133</b>   | <b>128</b>   | <b>119</b>    |

| Performans                 | Performans                |
|----------------------------|---------------------------|
| 31.12.2023 -<br>31.12.2024 | 31.12.2024-<br>25.07.2025 |
| <b>32%</b>                 | <b>8%</b>                 |
| <b>46%</b>                 | <b>34%</b>                |
| <b>16%</b>                 | <b>6%</b>                 |
| <b>-3%</b>                 | <b>-7%</b>                |



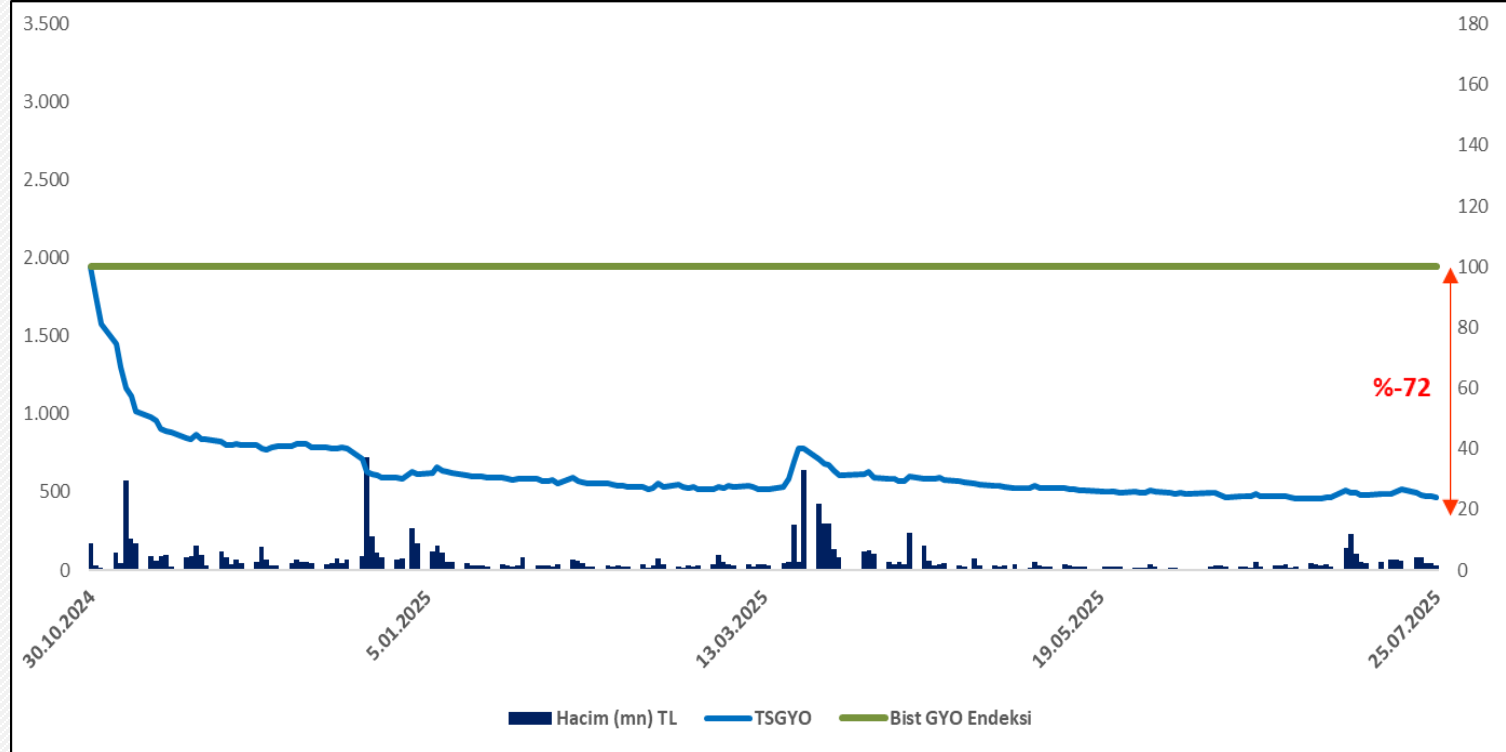
## TSGYO Hisse Performansı

### TSGYO, BIST GYO Endeksi ve BIST 100 Endeksi Performansları



## TSGYO Hisse Performansı

### TSGYO – BIST GYO Endeksine Göreceli Performans





## Net Aktif Değer Tablosu

| <b>TSGYO Net Aktif Değer Tablosu</b> |                      | <b>( TL )</b> |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| Otel                                 | 938.340.000          |               |
| Divan Adana Oteli                    | 938.340.000          |               |
| Ofis Binaları                        | 3.540.787            |               |
| Fındıklı Binaları                    | 3.103.634.000        |               |
| Tahirhan Binası                      | 437.153.000          |               |
| Alışveriş Merkezi                    | 1.403.480.000        |               |
| Pendorya AVM                         | 1.403.480.000        |               |
| Gayrimenkul Portföyü Toplamı         | 5.882.607.000        |               |
| İştirakler                           | 38.763.670           |               |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları    | 42.755.325           |               |
| Toplamı                              |                      |               |
| Toplam Portföy Değeri                | 5.964.125.996        |               |
| Alacaklar                            | 5.249.518            |               |
| Diğer Aktifler                       | 149.300.828          |               |
| Borçlar                              | 611.025.498          |               |
| <b>Net Aktif Değer*</b>              | <b>5.507.650.844</b> |               |
| Piyasa Değeri*                       | 4.238.000.000        |               |
| <b>Net Aktif Değerine göre Prim</b>  | <b>-23%</b>          |               |

\*30 Haziran 2025 itibarıyla



## Bölüm I

## Şirket

## Bölüm II

## Gayrimenkul Portföyü

## Bölüm III

## Finansal Veriler

## Bölüm IV

## TSGYO Hisse Performansı

## Bölüm V

## Ek



## Mevzuat Özeti

- ✓ GYO'lar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne tabidir.
- ✓ GYO'ların faaliyetlerinden dolayı elde ettikleri kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır.
- ✓ GYO'lar portföylerinde yer alan gayrimenkul ve hakların değerlemesini, SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme 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

- ☐ Adra GYO
- ☐ Akfen GYO
- ☐ Akiş GYO
- ☐ Akmerkez GYO
- ☐ Alarko GYO
- ☐ ASCE GYO
- ☐ Ata GYO
- ☐ Atakule GYO
- ☐ Avrasya GYO
- ☐ Avrupakent GYO
- ☐ Batı Ege GYO
- ☐ Deniz GYO
- ☐ Doğu 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
- ☐ Martı GYO
- ☐ MHR GYO
- ☐ Mistral GYO
- ☐ Nurol GYO
- ☐ Özak GYO
- ☐ Özderici GYO
- ☐ Panora GYO
- ☐ Pasifik GYO
- ☐ Peker GYO
- ☐ Pera GYO
- ☐ Reysaş 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
- ☐ Ziraat GYO

## Çekince

Bu sunumda ileriye dönük bazı görüş ve tahmini rakamlar yer almaktadır. Bunlar Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin şundaki 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.



*Teşekkürler...*

**TEMMUZ 2025**