

TSKB GMYO / TSGYO

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	800
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	650
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	01/04/2010
Halka Açıklık Oranı	11.0%
Fiili Dolaşım Oranı	11.4%

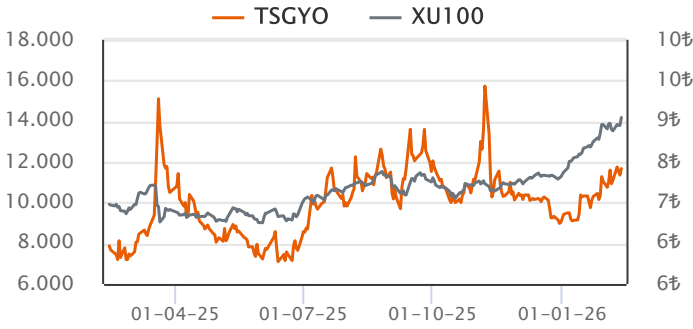
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	88.61	575.95
DİĞER	11.39	74.05

Piyasa Değeri (PD)

	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Son Veri
Fiyat (TL)	5.16	6.01	6.95	6.81	7.87
Fiyat (USD)	0.28	0.20	0.20	0.16	0.18
Piyasa Değeri (Mn TL)	3,354	3,907	4,518	4,427	5,116
Piyasa Değeri (Mn USD)	179	133	128	103	117
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					27

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	1.68	3.96	14.72	15.57	24.53
Rölatif %	-1.14	-0.37	-0.86	-8.22	-14.12

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	35.36	25.06	21.83	20.80	23.95
Sektör Ort.	2.87	2.51	2.67	3.50	3.08
Firma Değeri/FAVÖK	120.55	120.49	108.57	105.84	121.87
Sektör Ort.	10.27	9.59	11.54	13.57	15.92
Fiyat/Kazanç	3.41	7.55		283.42	327.53
Sektör Ort.	2.84	7.73	9.57	15.13	12.97
PD/DD	1.12	0.81	0.73	0.71	0.82
Sektör Ort.	0.66	0.88	0.58	0.96	0.99
Hisse Başına Kar (TL)	1.51	0.80		0.02	0.02

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
Dönen Varlıklar	12	52	118	317	175
Duran Varlıklar	732	2,954	4,749	6,607	6,830
Toplam Aktifler	744	3,005	4,867	6,925	7,005
Özkaynak (Ana Ortaklık)	740	2,992	4,837	6,188	6,204
Net Borç	-8	-44	-96	96	124
Net Satış Gelirleri	30	94	152	211	219
Brüt Kâr	19	45	70	92	96
FAVÖK	13	27	32	42	43
Net K/Z (Ana Ortaklık)	125	983	517	-29	16

Finansal Rasyolar

%	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
Net Satışlar Büyüme	30.4	210.6	62.5	39.0	3.5
Sektör Ort.	172.1	438.4	142.3	166.2	-28.2
FAVÖK Değ.	62.7	110.4	15.2	34.4	1.2
Sektör Ort.	409.0	428.9	106.0	118.1	125.8
Net Kâr/Zarar Değ.		686.9	-47.4		
Sektör Ort.	1,137.9	1,544.8	22.1	2.5	
Brüt Kar Marjı	61.7	48.4	46.1	43.7	43.7
Sektör Ort.	58	57.6	60.6	49.9	50.2
FAVÖK Marjı	43.3	29.3	20.8	20.1	19.7
Sektör Ort.	39.3	23.7	8.9	0.6	32.4
Net Kâr/Zarar Marjı	414.4	1,049.9	340.3	-13.9	7.1
Sektör Ort.	343.7	528.5	914.7	-96.8	-89.7
Toplam Borçlar Değ.	-97.4	270.3	127.1	2,298.2	8.8
Sektör Ort.	91.4	555.2	145.5	721.0	10.8
Net Borç Değ.					28.9
Sektör Ort.	3.0	74.5	411.6	55.2	4.5
Net Borç/FAVÖK	-0.6	-1.6	-3.0	2.3	2.9
Sektör Ort.	0.1	3.1	-0.1	-0.4	2.7
Aktif Büyümesi	23.3	304.2	62.0	42.3	1.2
Sektör Ort.	61.4	291.3	80.0	31.7	0.7
Özkaynak Büyüme	59.2	304.3	61.7	27.9	0.3
Sektör Ort.	111.0	386.6	95.4	24.6	-3.2
Özkaynak Karlılığı	20.7	52.7	13.2	-0.5	0.3
Sektör Ort.	29.9	48.0	19.6	3.3	-3.4
Aktif Karlılığı	18.5	52.4	13.1	-0.5	0.2
Sektör Ort.	21.5	35.5	15.0	2.7	-2.4
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	2.4	1.6	2.1	2.3	

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 43.6 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -250.9 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak zarardan kara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 64.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 71.4 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %17.2 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 12A25 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3.5 yükselişle 218.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

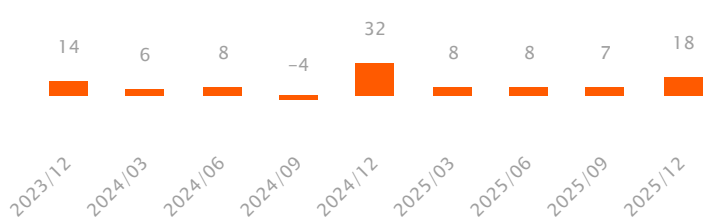
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.81 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 17.9 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %27.70 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %15, geçen yıl aynı çeyrek %44.26)

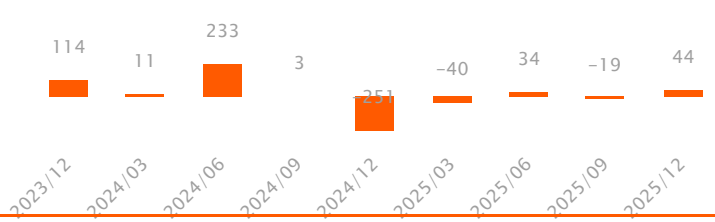
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %21 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %21 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	52	118	317	175	-44.9	2.5
Nakit ve Nakit Benzerleri	44	96	114	40	-64.5	0.6
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	2	4	4	3	-19.6	0.0
Stoklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Duran Varlıklar	2,954	4,749	6,607	6,830	3.4	97.5
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	2	26	36	35	-3.2	0.5
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	8.0	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	3,005	4,867	6,925	7,005	1.2	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	29	296	236	-20.2	3.4
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	210	164	-21.7	2.3
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	8	21	51	50	-3.3	0.7
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1	2	441	565	28.3	8.1
Finansal Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	14	31	737	801	8.8	11.4
Özkaynaklar	2,992	4,837	6,188	6,204	0.3	88.6
Ödenmiş Sermaye	650	650	650	650	0.0	9.3
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-1,763	-1,126	-911	-940	3.2	-13.4
Net Dönem Karı veya Zararı	983	517	-29	16	a.d.	0.2
Toplam Kaynaklar	3,005	4,867	6,925	7,005	1.2	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	94	152	211	219	3.5	100.0
Satışların Maliyeti	48	82	119	123	3.4	56.3
Brüt Kâr (Zarar)	45	70	92	96	3.6	43.7
Faaliyet Giderleri (-)	18	40	52	55	7.1	25.3
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	27	31	40	40	-0.8	18.4
FAVÖK	27	32	42	43	1.2	19.7
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	961	489	267	144	-46.1	65.8
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	7	1	19	33	75.5	15.2
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Net Finansman Gelir/Gider	-12	-4	-32	-77	140.6	-35.2
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	994	521	327	218	-33.4	99.4
Finansman Gelirleri	0	26	61	34	-44.5	15.4
Finansman Giderleri (-)	0	1	53	106	100.2	48.3
Parasal Kazanç/ Kayıp	-11	-30	-40	-5	-87.3	-2.4
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	983	517	294	140	-52.3	64.2
Dönem Net Kârı veya Zararı	983	517	-29	16	a.d.	7.1
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	43	47	-1	56	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	2	1	-3	-3		31.0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	0	0	0	0		a.d.
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	2	9	24	-2		a.d.
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-1	-2	-109	-31	-71.4	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	1	1	4	1		-74.7
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	0	0	0		a.d.
Alınan Temettüler	0	0	0	0		a.d.
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	0	24	133	-90	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	167	0		a.d.
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	0	0	34	0		a.d.
Ödenen Temettüler	0	0	0	0		a.d.
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	22	70	23	-65	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
Likidite Oranları				
Cari Oran	4.2	4.1	1.1	0.7
Nakit Oran	360.2	331.7	38.4	17.1
Likit Oran	3.8	3.4	0.4	0.2
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	7.7	5.6	4.9	4.6
Stok Devir Hızı				
Borç Devir Hızı	39.0	63.8	110.2	149.7
Net Nakit Döngüsü (Gün)	-31.3	-58.2	-105.3	-145.1
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	48.4	46.1	43.7	43.7
FVÖK Marjı	1,050.0	323.2	135.5	97.1
FAVÖK Marjı	29.3	20.8	20.1	19.7
Vergi Öncesi Kar Marjı	1,049.9	340.3	139.3	64.2
Efektif Vergi Oranı	0.0	0.0	110.0	88.9
Net Kar Marjı	1,049.9	340.3	-13.9	7.1
Özsermaye Karlılığı	52.7	13.2	-0.5	0.3
Aktif Karlılık	52.4	13.1	-0.5	0.2
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	0.5	0.6	11.9	12.9
Toplam Borç / Aktif	0.5	0.6	10.6	11.4
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar			28.5	20.5
Faiz Karşılama Oranı	7,576.4	981.8	5.6	1.3
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-0.3	-0.2	-0.4	-0.4
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-0.9	-0.6	-0.9	-0.8
Net Borç (Mn TL)	-44.2	-96.4	96.2	124.1
Net Borç / FAVÖK	-1.6	-3.0	2.3	2.9

Sektör Analizi

Hisse Kodu	Hisse Fiyatı	PD (Mn TL)	PD (Mn USD)	Özkaynak (Mn TL)	Toplam Aktif (Mn TL)	Değerleme Oranları (%)				Karlılık Oranları (%)			
						FD / Satışlar	FD / FAVÖK	F/K	PD / DD	Net Kar / Zarar Marjı	Net Borç / FAVÖK	Aktif Büyümesi	Özkaynak Karlılığı
TSGYO	7.87	5,116	117	6,204	7,005	23.95	121.87	327.53	0.82	7.14	2.89	1.16	0.25
EKGYO	25.04	95,152	2,184			2.05	10.06	5.34	0.73	15.10	3.38	57.36	
PEKGY	11.63	58,150	1,335			72.96			6.64	-10.27		42.14	
YGGYO	154.10	37,280	856			18.22	28.07		2.02	66.56	-3.15	29.68	
ZRGYO	23.26	109,174	2,506			31.46	50.57	19.92	1.53	158.58	2.37	48.86	
RYGYO	30.60	61,200	1,405			25.97	30.50	3.57	0.91	408.46	1.03	69.16	
TRGYO	85.15	85,150	1,955			5.32	9.20	4.95	0.68	100.65	-2.37	42.80	
AKSGY	8.95	21,614	496			7.17	9.95	7.14	0.53	45.19	0.36	53.93	
SNGYO	5.19	20,760	477			11.80	251.90	25.19	0.45	36.07	50.03	35.45	
ISGYO	22.20	21,284	489	50,250	58,193	7.05	18.00		0.42	-30.65	0.63	-6.71	-1.89
PSGYO	2.66	18,356	421			108.20		15.42	0.63	1,056.00		41.15	
KZBGY	13.59	16,308	374			2.39	4.69	43.82	0.78	8.30	0.71	34.15	
AVPGY	55.50	22,200	510			4.26	11.04		0.56	33.32	-0.28	36.97	
OZKGY	15.11	22,000	505			4.84	16.55	26.80	0.34	60.76	-4.05	43.00	
ALGYO	5.53	11,218	258			38.54	64.17	24.16	0.65	79.02	12.29	46.06	
AKFGY	2.94	11,466	263			16.90	19.87	139.39	0.42	63.64	1.82	57.42	
ADGYO	62.55	34,143	784			47.35	84.46		4.99	-10.07	-2.23	22.60	
KLGYO	7.20	10,044	231			1.86	2.97		0.44	-287.39	-0.04	19.79	
AHSGY	23.58	17,013	391			33.22	43.98	21.40	2.45	268.85	-3.10	55.52	
HLGYO	4.66	17,894	411			3.22	14.95	3.84	0.40	68.94	4.53	63.04	
Gayrimenkul Yat. Ort.						41.07	15.92	12.97	0.99	41.84		43.28	6.46

Sektör Analizi tablosunda yer alan şirketler halka açık piyasa değerlerine göre sıralanmış ve bu sıralamaya göre ilk 20 şirket gösterilmiştir.

Teknik Seviyeler Son Kapanış 7.87 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	7.65	-2.8%
2.Destek	7.42	-5.7%
PİVOT	7.82	-0.6%
1.Direnç	8.05	2.2%
2.Direnç	8.22	4.5%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	16	
Son 1 Hafta	17	-5.0% altında
Son 1 Ay	30	-46.3% altında
Son 3 Ay	27	-38.7% altında
Son 1 Yıl	53	-69.5% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	10.25	-23.22%
23.60%	9.43	-16.54%
38.20%	8.92	-11.77%
50.00%	8.51	-7.52%
61.80%	8.09	-2.72%
78.60%	7.51	4.79%
100.00%	6.76	16.42%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	7.79	YUKARI	ALIŞ	12.02.26	7.79	1.0%
20 Günlük Ort.	7.52	YUKARI	ALIŞ	22.01.26	7.13	4.7%
50 Günlük Ort.	7.27	YUKARI	ALIŞ	22.01.26	7.23	8.3%
100 Günlük Ort.	7.47	YUKARI	ALIŞ	28.01.26	7.31	5.4%
200 günlük Ort.	7.27	YUKARI	ALIŞ	22.01.26	7.21	8.2%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	61.59	YUKARI		
MOM	103.28	YUKARI		
MACD	0.17	YUKARI		0 Referans çizgisi üzerinde.
CCI	101.35	YUKARI		
ADX	34.49	YUKARI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
YUKARI	+ 3 (ORTA)	7.36		14.01.26	7.47

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de + 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 7.36 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 7.36 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 7.65 ve 7.42 seviyeleri, direnç olarak da 8.05 ve 8.22 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

TSGYO	30.01.2026 20:44 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 37/2 maddesi gereği yapılan açıklama Haberin Devamı
TSGYO	30.01.2026 20:43 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
TSGYO	30.01.2026 20:38 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSKB GYO Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
TSGYO	30.01.2026 20:37 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO FT 202512 Haberin Devamı
TSGYO	30.01.2026 18:26 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi Haberin Devamı
TSGYO	19.01.2026 15:05 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Esas Sözleşmesinin Tadiline İlişkin T.C. Ticaret Bakanlığı İzni Hk Haberin Devamı
TSGYO	15.01.2026 16:09 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 40. Maddesi (40/3/ç) Kapsamında Yapılan Açıklama Haberin Devamı
TSGYO	31.12.2025 15:04 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Divan Adana Oteli ve Bağımsız Bölümleri'ne İlişkin Yıl Sonu Değerleme Raporu Haberin Devamı
TSGYO	31.12.2025 15:03 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ait Yıl Sonu Değerleme Raporu Haberin Devamı
TSGYO	31.12.2025 15:03 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fındıklı Ek Hizmet Binası'na ait Yıl Sonu Değerleme Raporu Haberin Devamı
TSGYO	31.12.2025 15:02 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fındıklı Genel Müdürlük Binası'na ait Yıl Sonu Değerleme Raporu Haberin Devamı
TSGYO	31.12.2025 15:02 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tahir Han Binası'na ait Yıl Sonu Değerleme Raporu Haberin Devamı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Genel Müdürlük Telefon : 0 212 352 35 77

Müşteri Hizmetleri : 0 850 222 7772

www.vakifyatirim.com.tr www.vakiffx.com www.vkyanaliz.com

E-Posta : musterihizmetleri@vakifyatirim.com.tr

**Yasal Uyarı**

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Vakıf Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu nedenle, bu bültenen elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Rapor'da yer alan tüm veriler, Financial Information News Network (FINNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim San. Tic. Ltd. Sti.) sağlayıcısından elde edilmiştir.

Bu bülten sadece genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Bültende kullanılan bilgilerden, kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kar yoksunluğundan, manevi zararlardan ve üçüncü kişilerin uğrayabileceği zararlardan dolayı Vakıf Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Vakıf Yatırım'ın yazılı izni olmadan değiştirilmez, kopyalanamaz ve alıntı yapılamaz. İçerik tamamen ya da kısmen yalnızca Vakıf Yatırım tarafından ya da Vakıf Yatırım'ın yazılı izni ile kullanılabilir.