

TSKB GMYO / TSGYO

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	1,500
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%

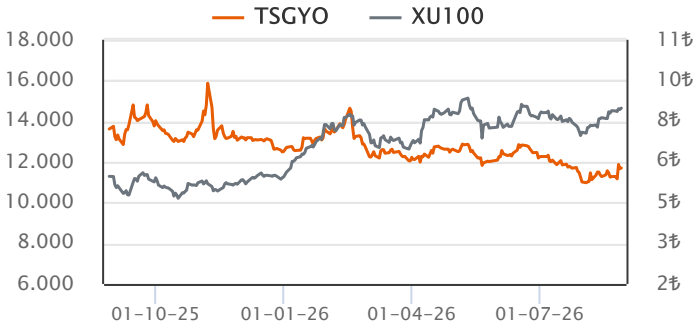
Ortaklık Yapısı

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)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	5.71	12.14	6.52	6.55	6.16
Fiyat (USD)	0.22	0.37	0.16	0.14	0.13
Piyasa Değeri (Mn TL)	3,712	7,891	4,238	4,258	4,004
Piyasa Değeri (Mn USD)	144	240	107	91	83
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					15

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	0.49	5.84	2.16	-9.54	-21.63
Rölatif %	0.04	4.93	-4.50	-30.43	-39.15

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	26.34	44.64	17.23	19.66	18.53
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.02	2.98	2.79
Firma Değeri/FAVÖK	112.17	228.77	85.72	126.59	119.29
Sektör Ort.	7.75	9.09	7.68	15.74	17.20
Fiyat/Kazanç	2.74	20.65		48.18	45.31
Sektör Ort.	1.85	5.03	7.75	11.59	10.83
PD/DD	1.56	1.81	0.77	0.58	0.54
Sektör Ort.	1.31	0.65	0.84	0.94	0.96
Hisse Başına Kar (TL)	2.08	0.59		0.14	0.14

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar	20	45	223	190	45
Duran Varlıklar	733	2,352	4,289	5,929	8,320
Toplam Aktifler	753	2,397	4,512	6,119	8,365
Özkaynak (Ana Ortaklık)	748	2,385	4,360	5,508	7,367
Net Borç	-17	-39	54	88	138
Net Satış Gelirleri	20	66	92	131	136
Brüt Kâr	10	32	38	58	59
FAVÖK	6	11	14	22	14
Net K/Z (Ana Ortaklık)	8	380	245	-12	61

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme	54.4	232.1	39.5	43.4	3.7
Sektör Ort.	236.9	258.7	1,007.5	1,077.1	901.8
FAVÖK Değ.	46.5	131.0	6.1	45.3	-31.2
Sektör Ort.	475.1	336.9	57.0	180.6	113.2
Net Kâr/Zarar Değ.		4,898.1	-35.6		
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	313.4	4,993.5
Brüt Kar Marjı	50.8	48.0	41.3	44.0	43.4
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	63	56.3
FAVÖK Marjı	28.9	16.8	15.4	16.8	10.1
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-47.9	-85.3
Net Kâr/Zarar Marjı	38.5	579.1	267.3	-8.8	45.0
Sektör Ort.	520.7	-1345.9	-524.8	-17.2	1035.2
Toplam Borçlar Değ.	-96.2	94.8	1,258.1	302.2	63.3
Sektör Ort.	401.3	114.5	156.1	1,208.1	148.4
Net Borç Değ.				63.9	56.5
Sektör Ort.	-1.2	229.8	109.0	82.1	120.0
Net Borç/FAVÖK	-1.2	-1.2	1.5	1.7	4.0
Sektör Ort.	4.8	1.4	-2.1	0.0	1.6
Aktif Büyümesi	25.7	218.2	88.2	35.6	36.7
Sektör Ort.	72.4	143.5	136.6	43.5	47.9
Özkaynak Büyüme	67.2	219.1	82.8	26.3	33.8
Sektör Ort.	75.2	206.5	232.1	32.4	41.0
Özkaynak Karlılığı	25.1	86.5	11.3	-5.8	1.4
Sektör Ort.	44.0	68.1	22.3	4.4	1.4
Aktif Karlılığı	22.2	86.0	11.1	-5.4	1.2
Sektör Ort.	33.4	46.9	18.3	3.2	2.0
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.3	2.9	2.6	3.3	3.5

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 123.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 44.3 TL net kar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak zarardan kara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 67.0 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 61.6 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %10.8 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3.7 yükselişle 136.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.16 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 6.2 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %9.31 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %11, geçen yıl aynı çeyrek %17.57)

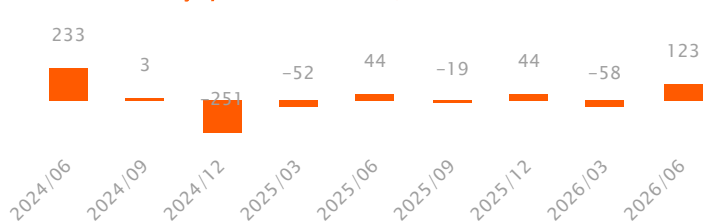
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %15 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %14 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	317	206	190	45	-76.1	0.5
Nakit ve Nakit Benzerleri	114	47	43	7	-84.6	0.1
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	4	4	3	6	133.9	0.1
Stoklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Duran Varlıklar	6,607	8,043	5,929	8,320	40.3	99.5
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	36	41	32	41	25.1	0.5
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	15.5	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,925	8,249	6,119	8,365	36.7	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	296	278	176	191	8.3	2.3
Kısa Vadeli Borçlanmalar	210	194	131	145	10.4	1.7
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	51	59	17	36	117.3	0.4
Uzun Vadeli Yükümlülükler	441	665	435	807	85.6	9.6
Finansal Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	737	944	611	998	63.3	11.9
Özkaynaklar	6,188	7,306	5,508	7,367	33.8	88.1
Ödenmiş Sermaye	650	650	650	650	0.0	7.8
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-911	-1,107	-838	-1,089	29.9	-13.0
Net Dönem Karı veya Zararı	-29	18	-9	61	a.d.	0.7
Toplam Kaynaklar	6,925	8,249	6,119	8,365	36.7	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	211	219	131	136	3.7	100.0
Satışların Maliyeti	119	123	73	77	4.9	56.6
Brüt Kâr (Zarar)	92	96	58	59	2.1	43.4
Faaliyet Giderleri (-)	52	55	37	47	26.8	34.8
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	40	40	21	12	-42.9	8.6
FAVÖK	42	43	22	14	-37.5	10.1
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	267	144	59	211	257.6	155.1
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	19	33	8	-1	a.d.	-0.5
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Net Finansman Gelir/Gider	-32	-77	-43	-19	-55.8	-14.0
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	327	218	88	222	152.3	163.0
Finansman Gelirleri	61	34	27	6	-75.7	4.8
Finansman Giderleri (-)	53	106	63	37	-41.5	27.1
Parasal Kazanç/ Kayıp	-40	-5	-7	12	a.d.	8.5
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	294	140	45	203	353.6	149.3
Dönem Net Kârı veya Zararı	-29	16	-12	61	a.d.	45.0
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-1	56	50	154	209.7	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-3	-3	-2	-6	235.8	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	0	0	0	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	24	-2	-39	-23	-41.6	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-109	-31	-108	-194	79.7	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	4	1	1	0	-59.6	
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	133	-90	0	5	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	167	0	0	32	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	34	0	0	27	a.d.	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	23	-65	-58	-35	-40.2	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.1	0.7	1.1	0.2
Nakit Oran	38.4	17.1	24.3	3.5
Likit Oran	0.4	0.2	0.3	0.1
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	4.9	4.9	4.1	7.5
Stok Devir Hızı				
Borç Devir Hızı	110.2	162.8	37.9	75.6
Net Nakit Döngüsü (Gün)	-105.3	-158.0	-33.9	-68.1
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	43.7	43.7	44.0	43.4
FVÖK Marjı	135.5	97.1	61.7	171.5
FAVÖK Marjı	20.1	19.7	16.8	10.1
Vergi Öncesi Kar Marjı	139.3	64.2	34.1	149.3
Efektif Vergi Oranı	110.0	88.9	125.7	69.9
Net Kar Marjı	-13.9	7.1	-8.8	45.0
Özsermaye Karlılığı	-0.5	0.2	-0.2	1.0
Aktif Karlılık	-0.5	0.2	-5.4	1.2
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	11.9	12.9	11.1	13.5
Toplam Borç / Aktif	10.6	11.4	10.0	11.9
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	28.5	20.5	21.4	14.5
Faiz Karşılama Oranı	5.6	1.3	0.7	5.5
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-0.4	-0.4	-0.2	-0.1
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-0.9	-1.0	-0.3	-0.4
Net Borç (Mn TL)	96.2	146.1	88.2	138.0
Net Borç / FAVÖK	2.3	3.4	1.7	4.0

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	6.16	4,004	83	7,367	8,365	18.53	119.29	45.31	0.54	45.00	3.97	36.72	0.95
PEKGY	17.50	87,500	1,821	10,066	18,691	300.38		175.18	8.69	22,160.27		105.76	5.02
YGGYO	224.30	54,263	1,129	28,215	29,741	17.15	21.46	10.22	1.92	42.72	-1.44	39.27	3.18
EKGYO	20.62	78,356	1,631	154,332	423,624	2.28	10.12		0.51	5.82	5.18	90.74	2.17
RYGYO	47.30	94,600	1,969	103,263	127,880	28.21	30.56	5.94	0.92	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	97.00	97,000	2,019	154,004	196,655	5.75	8.25	15.51	0.63	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	10.11	24,416	508	52,493	63,083	5.77	8.01	7.45	0.47	45.88	-0.10	40.25	2.49
ISGYO	28.22	27,056	563	58,193	70,128	10.45	28.55		0.46	-52.63	0.67	32.94	-1.71
PSGYO	3.34	23,049	480	42,594	89,529	40.99		11.42	0.54	221.16		39.83	5.74
SNGYO	3.62	14,480	301	55,730	74,774	3.93	13.81		0.26	4.71	3.54	36.64	0.33
AVPGY	55.15	22,060	459	46,495	58,233	3.33	12.02	21.57	0.47	36.97	-0.29	21.47	2.73
SVGYO	17.70	19,169	399	4,509	5,997	276.40	518.89		4.25	139.12	-16.67		1.04
PAGYO	152.50	13,268	276	17,797	19,576	12.75	15.00	8.45	0.75	73.60	-0.32	41.29	2.87
AKFGY	2.60	10,140	211	33,577	43,382	12.92	15.59	22.76	0.30	-31.69	3.69	44.21	-0.59
FZLGY	9.86	12,325	257	4,242	11,816	3.36			2.91	-9.19		4.41	-6.42
ADGYO	60.55	33,051	688	14,925	17,703	44.65	81.15		2.21	-23.44	-0.97	161.70	-0.99
OZKGY	13.93	20,282	422	76,653	97,506	4.04	14.32		0.26	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
KGYO	13.28	13,280	276	1,431	10,146	8.20			9.28	0.58		34.52	0.65
ALGYO	3.85	7,810	163	19,071	31,368	31.05	74.54		0.41	354.24	33.82	43.31	2.27
HLGYO	4.45	17,088	356	67,076	102,669	2.85	59.19	1.51	0.25	163.31	27.77	77.79	6.36
Gayrimenkul Yat. Ort.						72.39	17.20	10.83	0.96	31.11		57.12	4.41

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 6.16 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	6.11	-0.9%
2.Destek	6.05	-1.7%
PİVOT	6.17	0.2%
1.Direnç	6.23	1.1%
2.Direnç	6.29	2.2%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	42	
Son 1 Hafta	45	-8.0% altında
Son 1 Ay	22	88.6% üstünde
Son 3 Ay	15	171.9% üstünde
Son 1 Yıl	29	42.4% üstünde

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	5.51	11.80%
23.60%	5.94	3.70%
38.20%	6.20	-0.65%
50.00%	6.42	-4.05%
61.80%	6.63	-7.09%
78.60%	6.93	-11.11%
100.00%	7.32	-15.85%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	6.03	YUKARI	ALIŞ	26.08.26	5.98	2.2%
20 Günlük Ort.	5.89	YUKARI	ALIŞ	26.08.26	5.95	4.6%
50 Günlük Ort.	6.22	AŞAĞI	ALIŞ	27.08.26	6.16	-1.0%
100 Günlük Ort.	6.49	AŞAĞI	ALIŞ	24.06.26	6.91	-5.0%
200 günlük Ort.	6.85	AŞAĞI	ALIŞ	28.08.26		-10.0%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	54.37	YUKARI		
MOM	104.58	AŞAĞI		
MACD	-0.02	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	103.62	AŞAĞI		
ADX	24.68	YUKARI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
YUKARI	+ 3 (ORTA)	5.75		06.08.26	5.88

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de + 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 5.75 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 5.75 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 6.11 ve 6.05 seviyeleri, direnç olarak da 6.23 ve 6.29 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

TSGYO	07.08.2026 17:53 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
TSGYO	31.07.2026 15:32 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
TSGYO	29.07.2026 18:51 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
TSGYO	29.07.2026 18:51 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 2.Dönem Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü hk Haberin Devamı
TSGYO	29.07.2026 18:51 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSKB GYO Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
TSGYO	29.07.2026 18:51 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO FR 202606 Haberin Devamı
TSGYO	29.07.2026 18:50 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO FT 202606 Haberin Devamı
TSGYO	16.07.2026 16:53 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 1.Dönem Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü hk Haberin Devamı
TSGYO	16.07.2026 16:52 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 4. Dönem Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü hk Haberin Devamı
TSGYO	30.06.2026 16:48 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Divan Adana Oteli ve Bağımsız Bölümleri'ne İlişkin Değerleme Raporu Haberin Devamı
TSGYO	30.06.2026 16:48 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ait Değerleme Raporu Haberin Devamı
TSGYO	30.06.2026 16:48 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fındıklı Ek Hizmet Binası'na ait 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.