

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%

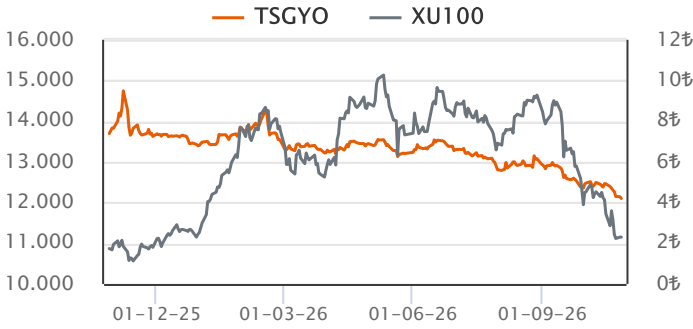
Ortaklık Yapısı

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)

	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09	Son Veri
Fiyat (TL)	6.63	16.29	7.81	4.71	4.20
Fiyat (USD)	0.24	0.48	0.19	0.10	0.08
Piyasa Değeri (Mn TL)	4,310	10,589	5,077	3,062	2,730
Piyasa Değeri (Mn USD)	157	311	122	63	55
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					12

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-2.10	-10.83	-17.16	-38.33	-43.93
Rölatif %	-2.09	-5.66	-4.17	-37.71	-45.42

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	25.77	56.03	19.08	13.88	12.44
Sektör Ort.	2.81	2.74	2.40	3.88	3.40
Firma Değeri/FAVÖK	115.42	430.34	80.68	83.03	74.42
Sektör Ort.	8.00	11.14	10.86	15.43	15.50
Fiyat/Kazanç	3.14	31.51		29.20	26.03
Sektör Ort.	2.49	6.77	8.30	11.59	9.40
PD/DD	1.80	2.24	0.86	0.39	0.35
Sektör Ort.	1.50	0.67	1.56	1.06	0.77
Hisse Başına Kar (TL)	2.11	0.52		0.16	0.16

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09
Dönen Varlıklar	24	56	228	194	53
Duran Varlıklar	734	2,355	4,674	6,398	8,788
Toplam Aktifler	758	2,411	4,901	6,593	8,841
Özkaynak (Ana Ortaklık)	751	2,397	4,718	5,902	7,766
Net Borç	-21	-52	66	105	136
Net Satış Gelirleri	30	102	140	200	212
Brüt Kâr	15	47	49	88	97
FAVÖK	8	18	11	33	28
Net K/Z (Ana Ortaklık)	11	403	222	-36	53

Finansal Rasyolar

%	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	2026/09
Net Satışlar Büyüme	41.2	237.2	37.4	43.1	5.8
Sektör Ort.	206.8	2,846.0	280.1	149.4	51.1
FAVÖK Değ.	6.8	186.6	-32.9	159.4	-40.0
Sektör Ort.	168.1	261.3	38.0	292.4	70.9
Net Kâr/Zarar Değ.		3,483.5	-45.0		
Sektör Ort.	1,134.4	372.1	499.5	108.8	-32.4
Brüt Kar Marjı	49.1	46.4	35.0	44.1	45.9
Sektör Ort.	-7.3	66.9	50	59.9	68
FAVÖK Marjı	27.6	17.4	7.8	16.3	13.3
Sektör Ort.	-160.6	19.1	3	-29.6	26.8
Net Kâr/Zarar Marjı	37.2	395.6	158.3	-18.1	25.0
Sektör Ort.	332.5	-20.9	-148.5	-9	-25.2
Toplam Borçlar Değ.	-95.8	113.7	1,172.4	275.6	55.7
Sektör Ort.	284.7	117.7	197.5	1,055.3	67.4
Net Borç Değ.				60.4	29.0
Sektör Ort.	11.6	83.1	99.9	1,069.2	141.1
Net Borç/FAVÖK	-1.6	-1.4	2.6	1.6	3.5
Sektör Ort.	2.9	0.9	-2.8	-0.8	-112.2
Aktif Büyümesi	0.5	218.1	103.3	34.5	34.1
Sektör Ort.	71.1	147.5	132.7	43.3	33.4
Özkaynak Büyüme	26.3	219.1	96.8	25.1	31.6
Sektör Ort.	106.5	184.1	481.1	44.0	26.5
Özkaynak Karlılığı	23.3	87.3	9.4	-5.4	1.5
Sektör Ort.	45.6	106.8	19.3	3.4	-2.4
Aktif Karlılığı	20.7	86.7	9.2	-5.0	1.4
Sektör Ort.	36.3	46.3	17.5	1.9	-1.9
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	2.6	2.0	2.6	2.8	2.9

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -11.7 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -24.2 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 68.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 61.7 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %5.9 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 9A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5.8 yükselişle 211.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

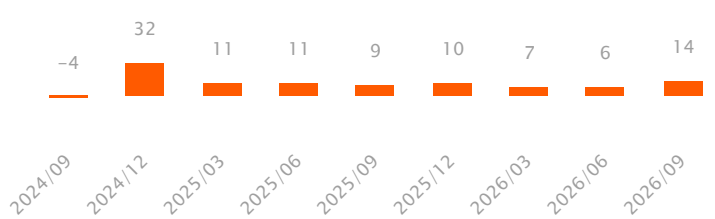
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 1.16 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 13.7 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %20.09 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %9, geçen yıl aynı çeyrek %15.26)

Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

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

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	317	217	194	53	-72.5	0.6
Nakit ve Nakit Benzerleri	114	50	42	26	-38.3	0.3
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	4	4	3	8	186.4	0.1
Stoklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Duran Varlıklar	6,607	8,491	6,398	8,788	37.3	99.4
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	36	44	34	42	23.4	0.5
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	15.8	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,925	8,709	6,593	8,841	34.1	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	296	294	203	201	-0.9	2.3
Kısa Vadeli Borçlanmalar	210	204	147	161	9.9	1.8
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	51	62	17	30	71.5	0.3
Uzun Vadeli Yükümlülükler	441	702	488	874	79.2	9.9
Finansal Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	737	996	691	1,075	55.7	12.2
Özkaynaklar	6,188	7,712	5,902	7,766	31.6	87.8
Ödenmiş Sermaye	650	650	650	650	0.0	7.4
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-911	-1,169	-901	-1,150	27.6	-13.0
Net Dönem Karı veya Zararı	-29	19	-28	53	a.d.	0.6
Toplam Kaynaklar	6,925	8,709	6,593	8,841	34.1	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	211	219	200	212	5.8	100.0
Satışların Maliyeti	119	123	112	115	2.3	54.1
Brüt Kâr (Zarar)	92	96	88	97	10.1	45.9
Faaliyet Giderleri (-)	52	55	58	72	23.9	34.1
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	40	40	30	25	-16.6	11.9
FAVÖK	42	43	33	28	-13.8	13.3
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	267	144	64	226	253.1	106.7
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	19	33	14	1	-90.8	0.6
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Net Finansman Gelir/Gider	-32	-77	-59	-29	-50.8	-13.7
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	327	218	108	253	133.7	119.4
Finansman Gelirleri	61	34	36	10	-72.8	4.6
Finansman Giderleri (-)	53	106	91	56	-38.5	26.4
Parasal Kazanç/ Kayıp	-40	-5	-4	17	a.d.	8.2
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	294	140	49	224	355.3	105.8
Dönem Net Kârı veya Zararı	-29	16	-36	53	a.d.	25.0
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-1	56	83	190	128.4	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-3	-3	-3	-4	22.9	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	0	0	0	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	24	-2	-41	-32	-22.4	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-109	-31	-144	-210	45.9	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	4	1	1	1	-31.0	
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	34	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	34	0	0	28	a.d.	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	23	-65	-60	-14	-76.7	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/09	2026/09
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.1	0.7	1.0	0.3
Nakit Oran	38.4	17.1	20.5	12.8
Likit Oran	0.4	0.2	0.2	0.2
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	4.9	4.9	4.0	9.4
Stok Devir Hızı				
Borç Devir Hızı	110.2	167.6	53.0	68.0
Net Nakit Döngüsü (Gün)	-105.3	-162.7	-49.1	-58.6
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	43.7	43.7	44.1	45.9
FVÖK Marjı	135.5	97.1	52.1	127.6
FAVÖK Marjı	20.1	19.7	16.3	13.3
Vergi Öncesi Kar Marjı	139.3	64.2	24.6	105.8
Efektif Vergi Oranı	110.0	88.9	173.8	76.4
Net Kar Marjı	-13.9	7.1	-18.1	25.0
Özsermaye Karlılığı	-0.5	0.2	-0.7	0.8
Aktif Karlılık	-0.5	0.2	-5.0	1.4
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	11.9	12.9	11.7	13.8
Toplam Borç / Aktif	10.6	11.4	10.5	12.2
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	28.5	20.5	21.2	15.0
Faiz Karşılama Oranı	5.6	1.3	0.5	4.0
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-0.4	-0.5	-0.2	-1.2
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-0.9	-1.1	-0.3	-3.0
Net Borç (Mn TL)	96.2	154.3	105.1	135.6
Net Borç / FAVÖK	2.3	3.6	1.6	3.5

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	4.20	2,730	55	7,766	8,841	12.44	74.42	26.03	0.35	24.99	3.52	34.10	0.77
YGGYO	185.00	44,755	901			13.94	17.45	8.43	1.59	42.72	-1.44	39.27	
EKGYO	16.99	64,562	1,300			2.09	9.25		0.42	5.82	5.18	90.74	
RYGYO	53.35	106,700	2,148			31.71	34.35	6.70	1.03	99.86	0.89	76.30	
TRGYO	86.50	86,500	1,741			5.11	7.33	13.83	0.56	68.75	-0.25	43.70	
AKSGY	9.11	22,001	443			5.19	7.21	6.71	0.42	45.88	-0.10	40.25	
ISGYO	17.94	17,200	346	62,085	73,301	3.51	12.22		0.28	-6.05	-0.24	31.08	-0.51
SNGYO	2.31	9,240	186			2.87	10.09		0.17	4.71	3.54	36.64	
AVPGY	48.52	19,408	391			2.92	10.54	18.97	0.42	36.97	-0.29	21.47	
PAGYO	112.50	9,788	197			9.33	10.98	6.23	0.55	73.60	-0.32	41.29	
PSGYO	1.22	8,419	169			25.92		4.17	0.20	221.16		39.83	
AKFGY	2.23	8,697	175	35,499	45,735	11.83	14.31	26.57	0.24	-11.36	3.97	41.19	-0.34
OZKGY	11.43	16,642	335			3.01	10.68		0.22	-78.46	-5.96	49.48	
HLGYO	3.58	13,747	277			2.55	53.04	1.22	0.20	163.31	27.77	77.79	
ALGYO	2.53	5,132	103	20,299	35,525	27.90	83.66		0.25	110.80	51.25	45.94	3.20
ZRGYO	17.48	82,044	1,652			22.02	34.72	14.82	0.88	40.51	2.84	51.53	
KLGYO	3.83	5,343	108	28,666	42,187	3.39	8.89		0.19	-46.82	1.81	32.75	-2.92
PEKGY	0.88	4,400	89			20.61		8.81	0.44	22,160.27		105.76	
KGYO	7.79	7,790	157			5.15			5.44	0.58		34.52	
VKGYO	1.43	6,292	127			2.54	5.64	17.28	0.22	29.25	-0.28	43.84	
Gayrimenkul Yat. Ort.						12.15	15.50	9.40	0.77	31.23		57.09	4.45

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 4.20 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	4.13	-1.7%
2.Destek	4.05	-3.5%
PİVOT	4.22	0.6%
1.Direnç	4.30	2.3%
2.Direnç	4.39	4.6%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	3	
Son 1 Hafta	8	-66.4% altında
Son 1 Ay	6	-53.2% altında
Son 3 Ay	12	-78.5% altında
Son 1 Yıl	21	-87.4% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	4.09	2.69%
23.60%	4.85	-13.40%
38.20%	5.32	-21.05%
50.00%	5.71	-26.44%
61.80%	6.09	-31.03%
78.60%	6.63	-36.65%
100.00%	7.32	-42.62%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	4.39	AŞAĞI	ALIŞ	19.10.26	4.87	-4.3%
20 Günlük Ort.	4.75	AŞAĞI	ALIŞ	09.09.26	5.91	-11.5%
50 Günlük Ort.	5.26	AŞAĞI	ALIŞ	27.08.26	6.16	-20.2%
100 Günlük Ort.	5.81	AŞAĞI	ALIŞ	24.06.26	6.90	-27.7%
200 günlük Ort.	6.40	AŞAĞI	ALIŞ	27.10.26		-34.4%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	25.32	AŞAĞI		AŞIRI SATIM
MOM	88.24	AŞAĞI		AŞIRI SATIM
MACD	-0.25	AŞAĞI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-151.43	YUKARI		
ADX	20.57	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 5 (ÇOK GÜÇLÜ)	4.88	14.10.26	4.72

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 5 (ÇOK GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 4.88 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 4.88 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 4.13 ve 4.05 seviyeleri, direnç olarak da 4.30 ve 4.39 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

TSGYO	27.10.2026 18:36 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 3.Dönem Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü hk Haberin Devamı
TSGYO	27.10.2026 18:36 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSKB GYO Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
TSGYO	27.10.2026 18:36 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO FR 202609 Haberin Devamı
TSGYO	27.10.2026 18:35 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO FT 202609 Haberin Devamı
TSGYO	23.10.2026 10:24 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
TSGYO	28.09.2026 12:23 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
TSGYO	16.09.2026 11:00 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TSGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
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

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.comE-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 dayanılarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak 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.