

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24.03.2026 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Sayın Pay Sahiplerimiz,

2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek ve karara bağlamak üzere, 24.03.2026 Salı günü saat 11:00'de Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2 Fındıklı, İstanbul adresindeki Şirket merkezinde, Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın yapılmasına ve Şirketimiz Pay Sahipleri'nin davet edilmesine Yönetim Kurulumuzca karar verilmiştir. (*)

Pay Sahiplerimizin Olağan Genel Kurul Toplantısına iştirak edebilmeleri ve oy kullanabilmeleri için paylarını Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdinde bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Pay Sahiplerimiz, toplantıya fiziki ortamda veya elektronik ortamda, şahsen veya temsilcileri vasıtasıyla katılabileceklerdir.

Toplantıya elektronik ortamda katılacağını bildiren Pay Sahiplerimizin fiziken katılımları mümkün olmayacaktır. Toplantıya fiziki ortamda vekil vasıtası ile katılmak isteyen Pay Sahiplerimizin işbu Davet Metni ekinde, Şirketimiz merkezinden ve Şirketimizin www.tskgvyo.com.tr adresli internet sitesinden temin edebilecekleri örnek vekâletnameyi, vekil tayin etmek istedikleri üçüncü kişiler lehine noterden düzenlettirmeleri veya noter huzurunda düzenlenmiş imza beyanını imzalı vekâletnameye ekleyerek Şirketimize tevdi etmeleri gerekmektedir. Toplantıya fiziken katılacak vekilin, toplantıda kimlik göstermesi gerekecektir. Genel Kurul Toplantısına Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden şahsen veya vekil atamak suretiyle katılmak isteyen Pay Sahiplerimizin; EGKS üzerinden Genel Kurula doğrudan katılım veya vekil atamak için güvenli elektronik imzaya sahip olmaları ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş. nezdinde gerekli işlemleri yapmaları gerekmektedir. Ayrıca toplantıya EGKS üzerinden şahsen ve temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyen Pay Sahiplerimizin veya temsilcilerinin 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir. MKK düzenlemeleri çerçevesinde EGKS'den vekil tayini durumunda işbu Bilgilendirme Formu ekindeki (EK-1) vekaletname örneğinin kullanılması şartı aranmaz.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu gereğince kayden izlenen payları tevdi edecek olan Pay Sahiplerimizin, "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereğince, örnekleri anılan Yönetmelik ekinde yer alan "Tevdi Olunan Paylara İlişkin Temsil Belgesi" ve "Talimat Bildirim Formu" düzenlemeleri gerekmektedir.

2025 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Finansal Tablolar, Bağımsız Denetçi Raporu, Yönetim Kurulumuzun kar dağıtım önerisi, Bilgilendirme Dokümanı ve işbu Davet Metni ile ilgili diğer tüm belgeler Olağan Genel Kurul Toplantısı tarihinden üç hafta önce Şirketimizin merkez adresinde, Şirketimizin www.tskgvyo.com.tr adresindeki internet sitesinde, www.kap.gov.tr adresinden ulaşılabilecek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve MKK'nın EGKS portalında Pay Sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulmaktadır.

Genel Kurul ilanı ile birlikte kamuya duyurulması gereken bilgiler, ilgili mevzuat gereğince oluşturulan Bilgilendirme Dokümanı içerisinde Şirketimizin www.tskgvyo.com.tr adresindeki internet sitesinde yer almaktadır.

Sayın Pay Sahiplerimizin yukarıda belirtilen gün ve saatte toplantıya katılmaları rica olunur.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu;

(*)Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29. maddesi gereğince Genel Kurul Toplantısına davet için Pay Sahiplerimize ayrıca taahhütlü mektup gönderilmeyecektir.

SERMAVE PİYASASI KURULU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA EK AÇIKLAMALAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan gündem maddeleri ile irtibatlı olanlar aşağıda ilgili gündem maddesinde yapılmakta, diğer zorunlu açıklamalar ise bu bölümde Pay Sahiplerimizin bilgisine sunulmaktadır.

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları

Şirket'in güncel ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye : 650.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye : 800.000.000 TL

Çıkarılmış sermaye her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 650.000.000 (Altıyüzellimilyon) adet paya bölünmüştür. 1,00 (Bir) TL itibari değerli her bir pay, sahibine bir oy hakkı verir.

Payların, 43.333.333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 17.728.148 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 588.938.519 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur.

A ve B Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nde hiçbir pay grubuna oy hakkında imtiyaz tanınmamıştır.

Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 26.02.2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısına aşağıda yer verilmiştir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı ^(*)	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oran
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	575.950.093,81	88,61%
Diğer	74.049.906,19	11,39%
TOPLAM	650.000.000,00	100%

(*) 26.02.2026 tarihi itibarıyla Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilen Sermayede Doğrudan %5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler

2. Şirketimiz Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyecek Yönetim ve Faaliyet Değişiklikleri Hakkında Bilgi:

Şirketimiz faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişikliği bulunmamaktadır. Şirketimiz faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek hususlar, ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya açıklanmaktadır.

3. Genel Kurul Toplantı Gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin Azli, Değiştirilmesi veya Seçimi Varsa, Azil ve Değiştirme Gerekçeleri, Yönetim Kurulu Üyeliğine Aday Gösterilecek Kişiler Hakkında Bilgi:

Görev süreleri sona eren Yönetim Kurulu üyeleri yerine seçilecek Yönetim Kurulu adayları, Olağan Genel Kurul Toplantısında Pay Sahiplerimizin onayına sunulacaktır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır. Yönetim Kurulu aday listesi henüz kesinleşmemiş olup, üye aday listesi kesinleştiğinde Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri kamuya açıklanacaktır.

4. Pay Sahiplerinin Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümüne Yazılı Olarak İlettikleri Talepleri Hakkında Bilgi:

Bulunmamaktadır.

5. Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Bilgiler:

SPK'nın II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde ve Şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükümleri uyarınca Şirketimiz, 800.000.000 TL tutarında olan kayıtlı sermaye tavanının 1.500.000.000 TL'ye artırılması ve geçerlilik süresinin 2026 yılından itibaren beş yıl uzatılması amacıyla, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadili SPK'nın 26.12.2025 tarih E-12233903-340.08-83391 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 14.01.2026 tarih ve E-50035491-431.02-00117832810 sayılı yazısı ile uygun bulunmuştur.

Söz konusu izin ve mevzuat kapsamında; 800.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının 2026-2030 yılları arasında geçerli olacak şekilde süresinin uzatılması için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişikliklerin onaylanması hususu, Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. (Ek-2: Esas Sözleşme Tadil Metni)

24.03.2026 TARİHLİ GENEL KURUL GÜNDEMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ

1- Açılış, Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre Toplantı Başkanlığı teşkili, toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul Ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik (Yönetmelik) hükümleri ile halen yürürlükteki Şirketimiz Esas Sözleşmesi ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge (İç Yönerge) çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Toplantı Başkanlığı oluşturulacaktır. Ayrıca Genel Kurul'da alınan kararların tutanağa geçirilmesi konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususu onaya sunulacaktır.

2- Şirket'in 2025 yılı hesap ve muamelelerine dair Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporlarının okunması ve müzakeresi,

2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri ile TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Şirketimiz merkezinde, Şirketimizin www.tskggyo.com.tr adresli internet sitesinde ve www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Genel Kurul Toplantı tarihinden üç hafta önce Pay Sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulmaktadır. 2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı ve Bağımsız Denetim Raporu Genel Kurul Toplantısında okunarak, Pay Sahiplerimizin görüşüne sunulacaktır.

3- Şirket'in 2025 yılı bilanço ve kar/zarar hesaplarının incelenmesi, müzakeresi ve onaylanması,

2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin Finansal Tablolar, SPK düzenlemeleri ile TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Şirketimiz merkezinde, Şirketimizin www.tskggyo.com.tr adresli internet sitesinde ve www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Genel Kurul Toplantı tarihinden üç hafta önce Pay Sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurularak, Genel Kurul'da Pay Sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

4-2025 yılı karının tespit ve tevzii hususunda Yönetim Kurulu önerisinin onaya sunulması,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Kâr Payı Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kâr dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlar uyarınca, Şirketimizin 2025 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabilir herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmaması önerisi, Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. Kar Dağıtım Önerisi ekte (Ek-3) yer almaktadır.

5- Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrası,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyelerimizin 2025 yılı faaliyet, işlem ve hesaplarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

6- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve üyelerin şirket dışında aldığı görevler ve gerekçesinin pay sahiplerinin bilgisine sunulması,

Görev süreleri sona eren Yönetim Kurulu üyelerinin yerine seçilecek Yönetim Kurulu üye adayları 2025 yılı Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Şirketimizde halihazırda Kurumsal Yönetim Komitesi mevcut olduğundan, ayrıca Aday Gösterme Komitesi oluşturulmamıştır. 4.5.1 numaralı ilke çerçevesinde Aday Gösterme Komitesi'nin görevini, Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir. Aday Gösterme Komitesi'nin değerlendirmeleri doğrultusunda bağımsız üye adayları pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

7- Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretin tespiti,

TTK ve Yönetmelik hükümleri ve halen yürürlükteki Esas Sözleşmemizin 15. maddesi çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek aylık ücretler, Genel Kurul'ca belirlenecektir.

Bu kapsamda, Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek aylık ücretlere ilişkin Kurumsal Yönetim Komitesi önerisi Genel Kurul'da Pay Sahipleri'nin görüş ve onayına sunulacaktır.

8- Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun seçilmesi,

Yönetim Kurulu'nun 26.02.2026 tarihli toplantısında alınan karar doğrultusunda; Şirketimizde halen bağımsız finansal denetim ve bilgi sistemleri denetimi hizmeti veren bağımsız denetim şirketi hizmetinin PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den 2026 yılında da hizmet alınmasına karar verilmiş olup, Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

9- Yapılan bağışların bilgiye sunulması ve 2026 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,

SPK mevzuatı gereğince yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'un bilgisine sunulması gerekmektedir. Söz konusu madde Genel Kurul'un onayına ilişkin olmayıp sadece bilgilendirme amacını taşımaktadır. Şirketimiz 2025 yılı içerisinde bağış yapmamıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun yapılacak bağışların üst sınırının Genel Kurulca belirlenmesi hükmü gereğince 2026 yılında yapılacak bağışların üst sınırına ilişkin Genel Kurul karar verecektir.

10- Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'nın onayladığı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadilinin onaya sunulması,

SPK'nın II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde ve Şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükümleri uyarınca Şirketimiz, 800.000.000 TL tutarında olan kayıtlı sermaye tavanının 1.500.000.000 TL'ye artırılması ve geçerlilik süresinin 2026 yılından itibaren beş yıl uzatılması amacıyla, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadili SPK'nın 26.12.2025 tarih E-12233903-340.08-83391 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 14.01.2026 tarih ve E-50035491-431.02-00117832810 sayılı yazısı ile uygun bulunmuştur.

Söz konusu izin ve mevzuat kapsamında; 800.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının 2026-2030 yılları arasında geçerli olacak şekilde süresinin uzatılması için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişikliklerin onaylanması hususu, Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. (Ek-2: Esas Sözleşme Tadil Metni)

11- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,

Yönetim Kurulu Üyelerine, TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde sayılan işleri yapabilmeleri için yetki verilmesi hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

12- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul Toplantısı'nda bilgi verilmesi gerekmektedir.

"2024 yılı faaliyet döneminde, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmamış, ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapmamış ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmemiştir."

Anılan hüküm kapsamında yer alan işlemler bulunması durumunda, Genel Kurul Toplantısında da Pay Sahiplerimize bilgi verilecektir. Söz konusu madde Genel Kurul'un onayına ilişkin olmayıp sadece bilgilendirme amacını taşımaktadır.

13- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37/2. Maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun III.48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesi uyarınca Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin ekspertiz değeri ile karşılaştırılması sonucunda, Pendorya Alışveriş Merkezi 2025 yılı kira geliri toplamı, ekspertiz raporunda takdir edilen kira gelirinin altında gerçekleşmiştir.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pendorya Alışveriş Merkezi için takdir edilen 2025 yılı ekspertiz kira bedeli üzerinden hesaplanan ortalama doluluğa göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli KDV hariç yıllık 87,3 milyon TL olup 2025 yılı sonunda elde edilen kira gelirleri toplamı KDV hariç 62,6 milyon TL'dir.

Söz konusu madde Genel Kurul'un onayına ilişkin olmayıp sadece bilgilendirme amacını taşımaktadır.

14- Dilek ve temenniler

EKLER:

Ek-1 Vekaletname

Ek-2 Esas Sözleşme Tadil Metni

Ek-3 Kar Dağıtım Tablosu

VEKALETNAME

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 24.03.2026 günü, saat 11.00'de "Ömer Avni Mah. Karun Çıkma Sok. No:2 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul" adresinde yapılacak olağan genel kurul toplantısında aşağıda belirttiğim görüşler doğrultusunda beni temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere aşağıda detaylı olarak tanıttılan'yi vekil tayin ediyorum.

Vekilin(*);

Adı Soyadı/Ticaret Unvanı:

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

(*)Yabancı uyruklu vekiller için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

A) TEMSİL YETKİSİNİN KAPSAMI

Aşağıda verilen 1 ve 2 numaralı bölümler için (a), (b) veya (c) şıklarından biri seçilerek temsil yetkisinin kapsamı belirlenmelidir.

1.Genel Kurul Gündeminde Yer Alan Hususlar Hakkında;

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil ortaklık yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- c) Vekil aşağıda tabloda belirtilen talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

Talimatlar:

Pay sahibi tarafından (c) şıkkının seçilmesi durumunda, gündem maddesi özelinde talimatlar ilgili genel kurul gündem maddesinin karşısında verilen seçeneklerden birini işaretlemek (kabul veya red) ve red seçeneğinin seçilmesi durumunda varsa genel kurul tutanağına yazılması talep edilen muhalet şerhini belirtilmek suretiyle verilir.

Gündem Maddeleri (*)	Kabul	Red	Muhalefet Şerhi
1.			
2.			
3.			

(*) Genel Kurul gündeminde yer alan hususlar tek tek sıralanır. Azlığın ayrı bir karar taslağı varsa bu da vekaleten oy verilmesini teminen ayrıca belirtilir.

2. Genel Kurul toplantısında ortaya çıkabilecek diğer konulara ve özellikle azlık haklarının kullanılmasına ilişkin özel talimat:

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil bu konularda temsile yetkili değildir.
- c) Vekil aşağıdaki özel talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

ÖZEL TALİMATLAR; Varsa pay sahibi tarafından vekile verilecek özel talimatlar burada belirtilir.

B) Pay sahibi aşağıdaki seçeneklerden birini seçerek vekilin temsil etmesini istediği payları belirtir.

1. Aşağıda detayı belirtilen paylarımın vekil tarafından temsilini onaylıyorum.

- a) Tertip ve serisi:*
- b) Numarası/Grubu:**
- c) Adet-Nominal değeri:
- ç) Oyda imtiyazı olup olmadığı:
- d) Hamiline-Nama yazılı olduğu:*
- e) Pay sahibinin sahip olduğu toplam paylara/oy haklarına oranı:

*Kayden İzlenen izlenen paylar için bu bilgiler talep edilmemektedir.

**Kayden izlenen paylar için numara yerine varsa gruba ilişkin bilgiye yer verilecektir.

2. Genel Kurul gününden bir gün önce MKK tarafından hazırlanan genel kurula katılabilecek pay sahiplerine ilişkin listede yer alan paylarımın tümünün vekil tarafından temsilini onaylıyorum.

PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI veya ÜNVANI(*)

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

Adresi:

(*)Yabancı uyruklu pay sahipleri için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

İMZASI

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

ESKİ HALİ	YENİ HALİ
SERMAYE VE PAYLAR MADDE 7: Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 800.000.000.-TL (Sekizyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 800.000.000 (Sekizyüzmilyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2025 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu Kararıyla sermaye artırımı yapılamaz. Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 650.000.000 adet (Altyüzellimilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 650.000.000, - (Altyüzellimilyon) TL'dir. Payların; 43.333.333,316 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 17.728.147,671 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu, 588.938.519,013 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur. Sermayenin 2.591.111,-TL'si aynı sermaye, 647.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Payların devri konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.	SERMAYE VE PAYLAR MADDE 7: Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000.-TL (Birmilyarbeşyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 1.500.000.000 (Birmilyarbeşyüzmilyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2026-2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2030 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2030 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu Kararıyla sermaye artırımı yapılamaz. Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 650.000.000 adet (Altyüzellimilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 650.000.000, - (Altyüzellimilyon) TL'dir. Payların; 43.333.333,316 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 17.728.147,671 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu, 588.938.519,013 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur. Sermayenin 2.591.111,-TL'si aynı sermaye, 647.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Payların devri konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

Yönetim Kurulu, 2021-2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca haiz oldukları yeni pay alma hakları mevcut paylarının sermayeye oranına göre kullanılır; bu bağlamda her bir grubun sermayeye oranına göre A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatındaki şekil ve esaslara uygun olarak sermaye artırımlarında aynı sermaye koyabilirler. Aynı sermaye artırım kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

Yönetim Kurulu, **2026-2030** yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca haiz oldukları yeni pay alma hakları mevcut paylarının sermayeye oranına göre kullanılır; bu bağlamda her bir grubun sermayeye oranına göre A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatındaki şekil ve esaslara uygun olarak sermaye artırımlarında aynı sermaye koyabilirler. Aynı sermaye artırım kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 Yılı			
Kar Dağıtım Teklifi (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		650.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	140.389.866,00	-85.111.713,96
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-124.771.670,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	15.618.196,00	-85.111.713,96
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-940.373.680,00	-3.353.081.177,28
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	-924.755.484,00	-3.438.192.891,24
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	-924.755.484,00	-3.438.192.891,24
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e Kâr Payı	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar - Geçmiş Yıl Kârı - Olağanüstü Yedekler - Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
NET	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
0	0,00			