



**31 MART 2020
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2020 – 31 MART 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	13
	Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri	13
	Portföy Net Aktif Değeri	14
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
VI	MALİ TABLOLAR	27
VII	RİSK YÖNETİMİ	29
VIII	DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	30

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Ünvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: TSGYO
Merkez Adresi	: Ömer Avni mah. Karun Çıkmazı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
Web Sitesi	: www.tskbgyo.com.tr
E-mail	: gyo@tskb.com.tr
Telefon No	: (212) 334 50 20
Faks No	: (212) 334 50 27

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 70 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

TSKB GYO, bir sermaye piyasası kurumu olarak, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve SPK'nın ilgili Tebliğinin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 31 Mart 2020 itibarıyla 570 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 31.794 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır.

TSKB GYO, kurumsal bilgilerini, yatırımlarına yönelik bilgileri ve yatırımcı ilişkileri bölümlerini gelişmelere ve faaliyetlere uygun olarak www.tskbgyo.com.tr adresinde sürekli güncellemektedir. TSKB GYO Hisse Senedi, "TSGYO" işlem sembolü ile 09.04.2010 tarihinden bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Hisse senedi performansına yönelik başlıca bilgiler "Şirket Hisse Senedine İlişkin Bilgiler" bölümünde sunulmuştur.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31.03.2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 300,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye: 500,000,000 TL

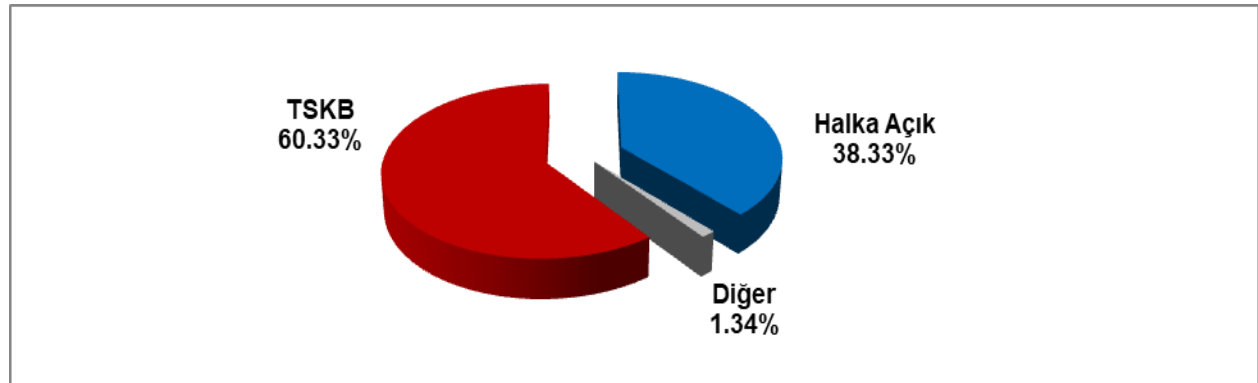
Payların, 20.000.000 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 8.182.222 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 271.817.778 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6,67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2,73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90,6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 115.000.000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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.

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 31 Mart 2020 itibarıyla 570 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66,000 m²'dir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oran
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	181,000,000	60.33%
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2,000,000	0.67%
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1,150,000	0.38%
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	450,000	0.15%
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400,000	0.13%
Halka Açık*	115,000,000	38.33%
Toplam	300,000,000	100%

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı 31.03.2020 itibarıyla %89.09'dur.



Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Hakan Aygen	Yön. Kur. Başkanı	-
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
A. Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	-
S. Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Dilek Pekcan Mişe	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Aysel Ölçen Aydıner	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Hakan Aygen



Hakan Aygen, 1989 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Aynı yıl içerisinde reel sektörde kariyerine başlamıştır. 1995 yılında Mali Analiz Uzman Yardımcısı olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Aygen, 1996 yılında Marmara Üniversitesi Yönetim ve Organizasyon dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2006 yılında Kurumsal Finansman Müdürlüğü, 2011 yılında ise Kurumsal Finansman Grup Müdürlüğü'ne atanan Sn. Aygen, 2013 yılında Marmara Üniversitesi'nde Muhasebe Finansman doktorasını tamamlamıştır. 28 Kasım 2013 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığına atanan Sn. Aygen halen Kurumsal Finansman, Kurumsal Pazarlama ve Proje Finansmanı Müdürlüklerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Aygen, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

Özlem Bağdatlı



Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. Hukuk Bürosunda serbest avukat olarak çalışma hayatına başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankasına katılan Özlem Bağdatlı, banka Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. TSKB'de 2013 yılında Hukuk İşleri Müdürü olarak atanmış olup halen bu unvanla görevini sürdürmektedir. 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

A.Hanefi Özbilen



Ahmet Hanefi Özbilen Marmara Üniversitesi İşletme Bölümü mezundur. Kariyerine 1998 yılında Deniz Yatırım'da Kurumsal Finansman ve Araştırma Müdürlüğü'nde başlamıştır. 1999 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Kurumsal Finansman Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak çalışmaya başlayan Özbilen, Mali Analiz Müdürlüğü ve Krediler Müdürlüğü'nde kredi tahsis ve değerlendirmeye yönelik çeşitli görevler almıştır. Kredi satış ağırlıklı kariyerine ise Proje Finansman Müdürlüğü ve Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde aldığı görevler ile devam etmiştir. 2017 Haziran itibarıyla Danışmanlık Pazarlama Birimi'nde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Özbilen, Karsusan A.Ş.'de 2008-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, 2015 yılından bu yana TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Munzam Vakfı'nda Denetçi ve 2017 yılında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevi sürdürmektedir. Ayrıca 2015 yılından bu yana TUSİAD Turizm Çalışma Grubu üyesi olan Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Seyit Hüseyin Gürel



Seyit Hüseyin Gürel Orta Doğu Teknik Üniversitesi iktisat bölümü mezundur. Kariyerine Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mali Analiz Departmanında uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 2007- 2015 yılları arasında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde kariyerini sürdüren Gürel, 2015 yılında Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne geçmiştir. Gürel, 2017 yılı Ocak ayından itibaren TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Ayrıca Gürel, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Dilek Pekcan Mişe



Dilek Pekcan Mişe, 2006 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. Aynı yıl içerisinde Deloitte'de denetçi olarak kariyerine başlamıştır. Bankalar, aracı kurumlar, kiralama, faktoring ve yatırım şirketleri, gibi finansal hizmetler sektöründe faaliyet gösteren birçok kuruluşun denetim çalışmalarında yer almıştır. 2009 yılında Finansal Raporlama sorumlusu olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Dilek Pekcan Mişe halen Mali Kontrol bölümünde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Dilek Pekcan Mişe, 2019 yılı Mart ayında TSKB GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Ersan Yıldırım



Ersan Yıldırım, 1972 yılında İTÜ Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Üretim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş de 1982-1998 yılları arasında sırasıyla Kredi Yatırım ile Mühendislik ve Danışmanlık Müdürlüklerinde çeşitli pozisyonlarda görev almıştır. Yıldırım, 2004-2008 yılları arasında Avrupa Konseyi Kalkınma Bankasında Kobi Proje Değerleme ve Türkiye Teknik Finansal Danışmanlığı görevini yürütmesinin yanı sıra ilerleyen yıllarda farklı kurumlarda üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Yıldırım, 2016 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Aysel Ölçen Aydın



Aysel Ölçen Aydın, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Mezun olduktan sonra çok uluslu şirketlere danışmanlık veren bir hukuk bürosunda çalışmış ve sonrasında da Türkiye'de faaliyet gösteren Private Equity ve Hedge Fon yönetim şirketlerinin sırasıyla Hukuk Müşavirliğini ve Türkiye ofisinin liderliğini yapmıştır. Deva Holding A.Ş. Hukuk İşlerinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ve Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Hukuk Direktörlüğü görevlerinde bulunmuştur. Meslek hayatında, yerli ve yabancı birçok kurumsal firmayla çalışmış çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu üyelikleri yapmıştır. Özel ilgi alanı müzakere olan Aysel Ölçen Aydın, aynı zamanda Türkiye'nin ilk arabulucularından olup, müzakere konusunda da 2016 yılında Harvard Üniversitesinde eğitim almıştır. Aydın, 2018 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Yönetim Kurulu, Esas Sözleşme'de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Aysel Ölçen Aydın	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydın	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye

Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

31 Mart 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içerisinde 24 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

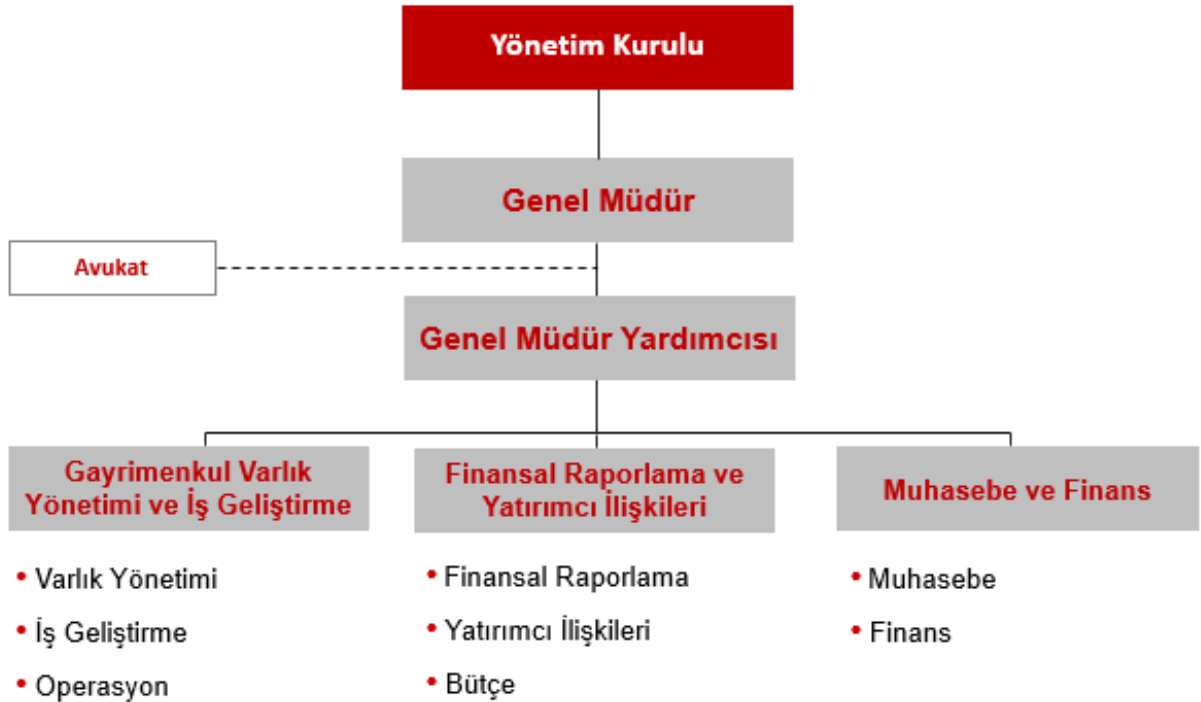
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 31 Mart 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

Adı Soyadı	Unvanı
Hüseyin Tiken	Genel Müdür
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar, Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde;

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve

Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabılır karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak veya kaydi pay şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

"Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

II – 1 OCAK 2020 – 31 MART 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Türkiye’de ilk Koronavirüs vakasının Mart ayında ortaya çıkmasıyla birlikte, toplam büyüklüğü 100 milyar TL olan ekonomik paket açıklanmıştır.

Bu pakette ;

- Perakende, AVM, Demir-Çelik, Otomotiv, Lojistik-Ulaşım, Sinema-Tiyatro, Konaklama, Yiyecek-İçecek, Tekstil-Konfeksiyon ve Etkinlik- Organizasyon sektörleri için Nisan, Mayıs ve Haziran ayları muhtasar, KDV ve SGK ödemelerinin 6’şar ay ertelenmesi,
- Salgın nedeniyle nakit akışı bozulan şirketlerin kredi ödemelerinin 3 ay ötelenmesi ve gerektiğinde bunlara ilave finansman desteğinin sağlanması,
- Konaklama vergisinin Kasım ayına kadar durdurulması,
- Otel kiralamalarına ilişkin irtifak hakkı bedelleri ve hasılat payı ödemelerinin Nisan, Mayıs ve Haziran ayları için 6’şar ay ertelenmesi,
- Fiyatı 500 bin TL’nin altında olan konutlarda kredi oranının %80’den %90’a çıkarılması,
- Kısa Çalışma Ödeneğinin devreye alınması gibi maddeler yer almaktadır.

TCMB Para Politikası Kurulu, Mart ayında yaptığı toplantıda politika faiz oranını %10,75’ten %9,75’e indirmiştir. Kararın gerekçesinde Koronavirüs öncesi dönemde, Türkiye’de makroekonomik göstergelerde belirgin iyileşmelerin olduğu, enflasyonda hızlı bir düşüş yaşandığı, cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme sağlandığı belirtilmiştir. Ayrıca finansal koşullarda iyileşme ile birlikte ekonomik faaliyetlerde toparlanmanın güç kazandığı vurgulanmıştır. TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda, Koronavirüs salgınına ilişkin gelişmelerin küresel görünümü zayıflattığı, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının genişlemeci para politikalarına koordineli adımlar atıldığı açıklanmıştır. Ayrıca salgın hastalığın sermaye akımları, finansal koşullar, dış ticaret ve emtia fiyatları kanalıyla oluşturduğu küresel etkilerin yakından izlendiği vurgulanmıştır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı verilerine göre, Türkiye Brüt Dış Borç Stoku, 2020 yılı Şubat ayı Bütçe Gerçekleşmeleri Raporu’na göre Şubat 2019’da 16.7 milyar TL açık verirken, Şubat 2020’de 7.3 milyar TL açık vermiştir. Faiz dışı açık Şubat 2019’da 2.1 milyar TL iken Şubat 2020’de 6.8 milyar TL olmuştur. Önceki yılın aynı ayına göre 2020 yılının Şubat ayında bütçe gelirleri %28.6’lık artışla 81.1 milyar TL’ye yükselmiştir. Bütçe giderleri ise %11.7 artışla 79.3 milyar TL’ye yükselmiştir.

2020 yılı Mart ayı TÜFE oranı bir önceki yılın aynı ayına göre %11.86, önceki yılın Aralık ayına göre ise %2.29 artış göstermiştir. Yıllık bazda en yüksek artış %40.19 ile alkollü içkiler ve tütünde yaşanırken, en düşük artış %2.52 ile haberleşme grubunda yaşanmıştır. Ayrıca konut fiyatlarında yaşanan %15.31’lik yüksek artış dikkat çekmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) Mart ayında geçen yılın aynı ayına göre %8.50, geçen yılın Aralık ayına göre ise %3.22 artış göstermiştir. Koronavirüs salgının tüketimi daraltıcı etkisinin, hükümetin %8.5 olan yılsonu enflasyon beklentisinin gerçekleşmesi olasılığını artırması beklenmektedir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yayımladığı “Mart Ayı Fiyat Gelişmeleri Raporu”na göre tüketici fiyatları yüzde 0.57 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0.51 puan gerileyerek yüzde 11.86 olmuştur. Mart ayında hizmet fiyatları yüzde 0.52 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0.07 puan gerileyerek yüzde 12.42 olmuştur. Yıllık enflasyon ulaştırma ve lokanta-otel gruplarında sınırlı artış gösterirken, diğer hizmetler grubunda gerilemiş, kira ile haberleşme gruplarında ise yatay seyretmiştir. Bu dönemde bazı hizmet grubu alt kalemlerinde Koronavirüs salgınının sınırlayıcı etkileri hissedilmiştir. Lokanta-otel grubunda yiyecek ve içecek hizmetlerindeki fiyat artışına karşın, konaklama hizmetleri fiyatlarında yüzde 0.56 düşüş izlenmiştir. Diğer hizmetler grubunda ise sağlık hizmetleri yıllık enflasyonundaki artışa karşın, başta paket tur, bakım-onarım ve eğlence-kültür hizmetleri olmak üzere, genele yayılan bir yavaşlama görülmüştür. Enerji fiyatları Mart ayında aylık yüzde 3.12 oranında gerilemiştir. Bu gelişmede, salgın hastalığa bağlı olarak uluslararası petrol fiyatlarındaki sert düşüş etkili olmuştur. Türk lirasındaki değer kaybına rağmen akaryakıt fiyatları bu dönemde yüzde 8.77 oranında azalmış, yıllık enflasyon ise yüzde -7.54 seviyesine gerilemiştir. Bu gelişmeler sonucunda enerji yıllık enflasyonu 5.73 puan azalarak yüzde 9.81 olmuştur. Gıda ve alkolsüz içecekler yıllık enflasyonu Mart ayında 0.53 puan azalarak yüzde 10.05'e gerilemiştir.

İstanbul Sanayi Odası (ISO) verilerine göre ekonomik büyümenin öncü göstergesi olarak kabul edilen Türkiye İmalat PMI endeksi, Mart ayında 48.1'e gerileyerek son 3 ayda ilk kez eşik değer olan 50.0'ın altına gerilemiştir. Koronavirüs salgının ekonomik faaliyetler üzerindeki olumsuz etkisinin sürmesi halinde endeksin 50.0 altında seyretmeye devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye ekonomisinin 2020 yılı büyüme tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup, OECD Türkiye ekonomisi için 2020 yılı büyüme tahminini 0.3 puan düşürerek yüzde 2.7'e çekerken, 2021 büyüme tahmini ise 0.1 puan artırarak yüzde 3.3'e yükseltmiştir. Fitch ise Türkiye'nin 2020 yılı büyüme beklentisini yüzde 0.8 gelecek yıl için büyüme tahminini yüzde 4.5 olarak açıklamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in açıkladığı veriye göre Ocak ayında işsizlik oranı geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık 306 bin kişi azalarak yüzde 13.8 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde işsiz sayısı 306 bin kişi azalış ile 4 milyon 362 bin olarak hesaplanmıştır. Aynı dönemde istihdam oranı 0.9 puan azalış göstererek yüzde 44 olarak açıklanmıştır. Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 242 bin, inşaat sektöründe 68 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe ise 257 bin, hizmet sektöründe çalışanlarda 161 bin kişilik artış gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin %16'sı tarım, %5.2'si inşaat, %20.7'si sanayi, %58.1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır.

2020 yılı Şubat ayında konut satışlarına bakıldığında 118.753 adet konutun satılmış olduğu görülmektedir. 2019 yılının Şubat ayında gerçekleşen yaklaşık 78.450 adet satışa kıyasla % 51.4 oranında artış yaşanmıştır. 2020 Şubat sonu itibariyle bakıldığında konut satışları geçen senenin aynı dönemine kıyasla % 53.5 artış göstermiştir. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satışlar, 2020 yılı Şubat sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık % 457.3 oranında yükselmiştir. 2020 yılı Şubat ayı sonu itibariyle gerçekleşen toplam konut satışlarının içinde ipotekli satışların oranı %37 oranında gerçekleşmiştir.

Konut kredi faiz oranlarındaki gerileme ve kampanyalar konut satışlarını desteklemektedir. Mart ayının ikinci yarısından itibaren ise Koronavirüs salgını etkisi ve alınan kısıtlama önlemleri ile konut satışları önemli ölçüde yavaşlamıştır.

TCMB konut fiyatları istatistiklerine göre; 2020 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 1.79 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 12.39, reel olarak ise yüzde 0.22 oranında artmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde 2020 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 7.22, 12.11 ve 14.55 oranlarında artış göstermiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği’nin yayımladığı verilere göre AVM ciro endeksi Ocak ayında yıllık bazda yüzde 27.3 oranında artış göstererek 340 puana ulaşmıştır. AVM’lerde kiralanabilir alan metrekare başına düşen cirolar Ocak 2020’de İstanbul’da 1.617 TL, Anadolu’da 1.083 TL olarak gerçekleşirken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ocak 2020’de 1.297 TL oldu.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan Koronavirüs, aradan geçen kısa sürede pandemik bir salgın halinde yayılmış dünyadaki tüm ekonomileri olumsuz olarak etkisi altına almıştır. Tüm dünyadaki Koronavirüs vaka sayısı 1 milyon, hayatını kaybeden hasta sayısı 53 binin üstüne çıkarken ABD’deki vaka sayısı İtalya’yı geçerek ilk sıraya yükselmiştir. G20 liderleri salgın karşısında ne yapılması gerekiyorsa yapılacağını ve salgının ekonomik etkilerinin sınırlandırılması için küresel ölçekte 5 trilyon dolar üzerinde likidite sağlanacağını açıklamışlardır.

ABD ekonomisinin 2019 yılının son çeyreğinde %2.1 büyüdükten sonra, Koronavirüs salgınının etkisiyle 2020 yılının ilk çeyreğinde büyümenin yavaşladığı görülmüş, ikinci çeyrekte ise sert daralmanın yaşanması beklenmektedir. FED başkanı ülke ekonomisinin hali hazırda resesyona girmiş olabileceğini ve salgının kontrol altına alınmasıyla ekonomik faaliyetlerin canlanacağını açıklamıştır. Diğer yandan ABD’de tarım dışı istihdam Koronavirüs salgınının etkisiyle azalarak Eylül 2010’dan beri ilk kez düşüş göstererek %4.4’e yükselmiştir. Koronavirüs salgınının etkisinin uzamasıyla işsizlik oranının artması beklenmektedir.

ABD Merkez Bankası (FED) ülke ekonomisini desteklemek için 300 milyar \$’lık yeni bir kredi paketi açıklarken, ihtiyaç duyulduğunda tahvil alımına devam edeceğini açıklamıştır. FED ayrıca Mart ayında yapılan para politikası toplantısında faiz oranlarını 50 baz puan azaltarak %1.25’e çekmiştir. Mart ayı içinde yapılan varlık alımlarıyla FED bilançosu ilk kez 5,8 trilyon \$’ı aşmıştır. ABD parlamentosunda ekonomiyi desteklemek için 2.2 trilyon \$’lık teşvik paketi konusunda uzlaşmaya varılmıştır.

Şubat ayında 49.4 düzeyinde gerçekleşen ABD’nin hizmet PMI endeksi Mart ayında 39.1 ile tarihi düşük seviyesine gerilemiştir. İmalat PMI endeksi 50.7’den 49.2’ye gerilemiş olsa da, hizmet PMI endeksi ile karşılaştırıldığında gerilemenin daha sınırlı olduğu görülmüştür.

Avro bölgesi bileşik PMI endeksi (imalat ve hizmet sektörleri birlikte) Mart ayında 51.6’dan 31.4’e gerilemiştir. Bileşik PMI endeksinin düşmesinde hizmetler PMI endeksinin etkisi daha yüksek olmuştur. İmalat PMI endeksindeki düşüş hizmetler sektörü PMI endeksine göre daha hafif gerçekleşmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), mevcut durumda her ülkenin kamu borcunun en fazla %33'ü kadar tahvil alımı yapabilirken geçici "Pandemik Acil Satın Alma Programı" çerçevesinde bu sınırın uygulanmayacağını açıklamıştır. ECB'nin yapacağı toplam varlık alımlarının Avro Bölgesi toplam GSHY'sinin %7.3'üne varabileceği tahmin edilmektedir.

Salgından en çok etkilenen Avrupa ülkesi olan İtalya'da 25 milyar €'luk ekonomik paket açıklanmıştır. Ayrıca salgının ekonomilerine olumsuz etkilerini azaltmak isteyen ülkelerden Fransa'da 300 milyar € ve İspanya'da 200 milyar €'luk, ekonomik paketler devreye girmiştir.

Almanya hükümeti Koronavirüs salgınının yarattığı ekonomik tahribatı gidermek amacıyla 750 milyar € büyüklüğündeki kurtarma paketini onaylayarak, acil harcamaları devreye sokmuştur. Almanya'da Şubat ayında 52.5 olan hizmet sektörü PMI endeksi Mart'ta 31.7'ye düşerek 1997 yılından beri en düşük seviyesine inmiştir. Şubat ayında 50.7 olan ülkenin bileşik PMI endeksi Mart ayında 35 puana gerileyerek son 133 ayın en düşük seviyesine gerilemiş olmuştur.

Çin Merkez Bankası (PBoC) küçük bankalar için zorunlu karşılık oranını %1 düşürme kararı almıştır. PBoC, yapılacak indirimin 15 Nisan ve 15 Mayıs tarihlerinde %0.5'lik iki indirimle gerçekleştireceğini duyurmuştur. PBoC'un bu adımıyla 400 milyar yuanlık uzun vadeli fon serbest kalmış olacaktır. PBoC ayrıca bankaların fazla rezervlerine uyguladığı faizi, 7 Nisan tarihinden geçerli olmak üzere %0.72'den %0.35'e düşürerek piyasadaki likidite miktarını artırmaya dönük yeni bir adım daha atmıştır.

ABD'de inşaat harcamaları yeni yıla önemli bir artış ile başlamıştır. 2019 yılsonunda toplam yıllık inşaat harcamaları 1.35 trilyon dolar seviyesinde kapatmıştır. İnşaat harcamaları son çeyrekte yeniden canlanmıştır. 2020 yılı ocak ayında ise toplam inşaat harcamaları 1.37 trilyon dolar ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Konut inşaat harcamaları 562 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Konut dışı bina ve alt yapı inşaatları harcamaları ise 807 milyar dolar ile yeni yılda artışını sürdürmektedir.

ABD'de mevcut konut satışları şubat ayında yeni bir rekor seviye tesis etmiştir. Şubat ayında mevcut konut satışları 5.77 milyon adet olmuştur. Yeni konut satışları da 765 bin ile yine yüksek gerçekleşmiştir. Böylece son yılların en yüksek satışları gerçekleşmiştir. ABD'de konut fiyatları da kademeli artışını 2019 yıl genelinde sürdürmüştür.

Euro bölgesi inşaat harcamalarında büyüme 2019 yılının üçüncü ve özellikle dördüncü çeyreğinde yavaşlamıştı. 2020 yılı ocak ayında ise inşaat harcamalarında büyüme oranı önemli bir sıçrama ile yüzde 6.0 olarak gerçekleşmiştir. Ocak ayında konut inşaat harcamaları yüzde 4.9 büyürken, konut dışı inşaat harcamaları yüzde 12.0 artmıştır.

Koronavirüs salgını özellikle mart ayında emtia fiyatlarında sert düşüslere yol açmıştır. Euro Bölgesi'nde mart ayında inşaat demiri fiyatları düşmüştür. Bakır fiyatları ise uzun yılların en düşük seviyesine inmiştir. Kereste ise mart ayında yüzde 30'a yakın bir düşüş ile en sert fiyat gerilemesi yaşanan inşaat malzemesi olmuştur.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerleme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.tskgbyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının 2'inci bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının yüzde 2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2019 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 3,255,318 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 30 Ocak 2020 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerleme hizmetlerinin Ter Ra Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mart 2020 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2019 – 31.12.2019 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2019 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.

24 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş ve karara bağlanarak kabul edilmiştir.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.03.2020 tarihli aktif toplamı 570 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %99'su gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %1'lik nakit kısmı ise sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirketimize ait yasal portföy sınırlamalarını gösteren tablo aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

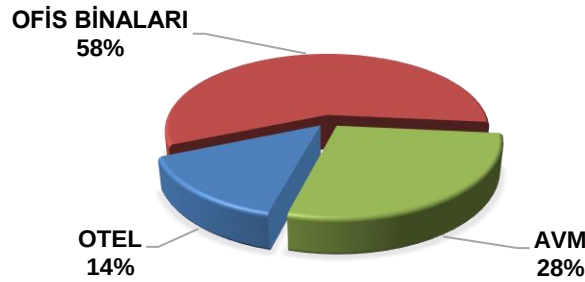
Portföy sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	99%	98%	Asgari 50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami 50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	98%	85%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.03.2020	31.12.2019
Pay Sayısı	300,000,000	300,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	286,442,500	310,106,668
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.95	1.03

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %58'inin ofis binaları, %28'inin alışveriş merkezi ve %14'ünün otelden oluştuğu görülmektedir.



Pendorya Alışveriş Merkezi



İstanbul'un hızlı gelişen, demografik ve büyüme dinamikleri bakımından yüksek potansiyele sahip bir bölgesinde konumlanan Pendorya AVM'nin inşaatı 13 ay gibi kısa bir sürede tamamlanmış ve AVM 17 Aralık 2009 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80,648 m² brüt kapalı alana ve 30,573 m² kiralananabilir alana sahiptir.

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskişji Bazaar'ın yanı sıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sineması ve 1,000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1.5 km, merkeze 3.5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer almaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralananabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 155,555,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, G22-B-11-D-2-C Pafta, 11425 Ada içerisindeki 23,183.42 m ² yüzölçümlü 8 no'lu parselde kayıtlı "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 ve 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 60,000,000 EURO tutarında ipotek mevcuttur.	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 30,50m"	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan	80,648 m ²
	Yasal alan	80,648 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	155,555,000-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17,827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

İstanbul'un birçok yerinden kara ve deniz yolu ile rahatça ulaşım sağlanabilen Fındıklı ofis binalarında TSKB ile bazı iştirak şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Ofis Binaları kira getirileri, merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünün önemli bir parçasıdır. Ofis kompleksindeki doluluk %100'dür.

Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçenekleri bölge çekiciliğini artırmaktadır. Galataport projesinin 2020 yılı Mayıs ayında tamamlanması ve bölgenin önümüzdeki dönemde değerini artırması beklenmektedir.

Aynı zamanda Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi (Martı Projesi)'nin ilk etabı 2019 yılı Mart ayında açılmıştır. Martı temalı mimari projenin iptal edildiği, Osmanlı mimarisinden esinlenen klasik terminal binalarının yapılmasının planlandığı ve konunun İBB yönetiminin gündeminde olduğu bilinmekte olup, projenin ikinci etabının 2020 yılı Ekim ayında açılması beklenmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 288,780,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kısmen "3. Derece Ticaret Alanı" kısmen "Konut Yerleşme Alanı" kısmen "30m 1. Derece Kentsel ve Bölgesel Yol" alanı içerisinde kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	144,540,000-TL	612,500-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmaşı Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no’lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “4 Bloklı Kargir İşyeri”
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda kısmen “ Konut Yerleşme Alanı, Avan Proje H: 4 Kat (İlgili Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacak)” alan içerisinde kalmaktadır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan “Ofis Binası”dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	144,240,000-TL	597,000-TL

Tahir Han



TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul'un eşsiz deniz manzarasına hakim yapılardan biri olan Tahir Han; merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır.

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han 607 m² arsa, 3.198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Tahir Han'ın yakın çevresinde sürdürülen Galataport projesinin 2020 yılı Mayıs ayında tamamlanması ve yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle önümüzdeki dönemde Han'ın ekspertiz değerinin daha da artacağı öngörülmektedir. Tahir Han, halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumdadır.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 36,960,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Tahir Han, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606.62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....53/72 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.....1/144 Ömer Faruk ÇELİK37/144
Mevcut Kullanım	Kısmen boş kısmen iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Tadilatında "Turizm+Hizmet+Ticaret (THT)" lejandına sahiptir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş merkezi" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hissesinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	50,210,000- TL	36,960,000-TL

Divan Adana Oteli



1 Eylül 2015 tarihinde faaliyete geçen Divan Adana Oteli, TSKB GYO ile Adana'nın en büyük ve en önemli şirketlerinden olan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. sahipliğinde faaliyet göstermektedir.

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 1.7 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından beşinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan Divan Adana Oteli, şehir merkezinde, belediye binasına yakın konumdadır.

Otel; enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımlar nedeniyle ek iş ve büyüme potansiyeline sahip olan Bölge'nin birçok ihtiyacına cevap vermeye ve sunduğu olanaklarla Adana halkının sosyal hayatında da önemli bir yer almayı hedeflemektedir.

Misafirlerine çok uygun fiyatlara çok yüksek kalitede bir ürün ve servis sunan ve kendi kategorisinde rakipsiz olan 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, kapalı ve açık otopark içermektedir.

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

Otopark: 1,452 m² / 70 Araç + 10 Araç (Açık Otopark)

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 81,402,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15,000,000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel ve İşyeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hisselinin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	162,805,000 TL	81,402,500 TL

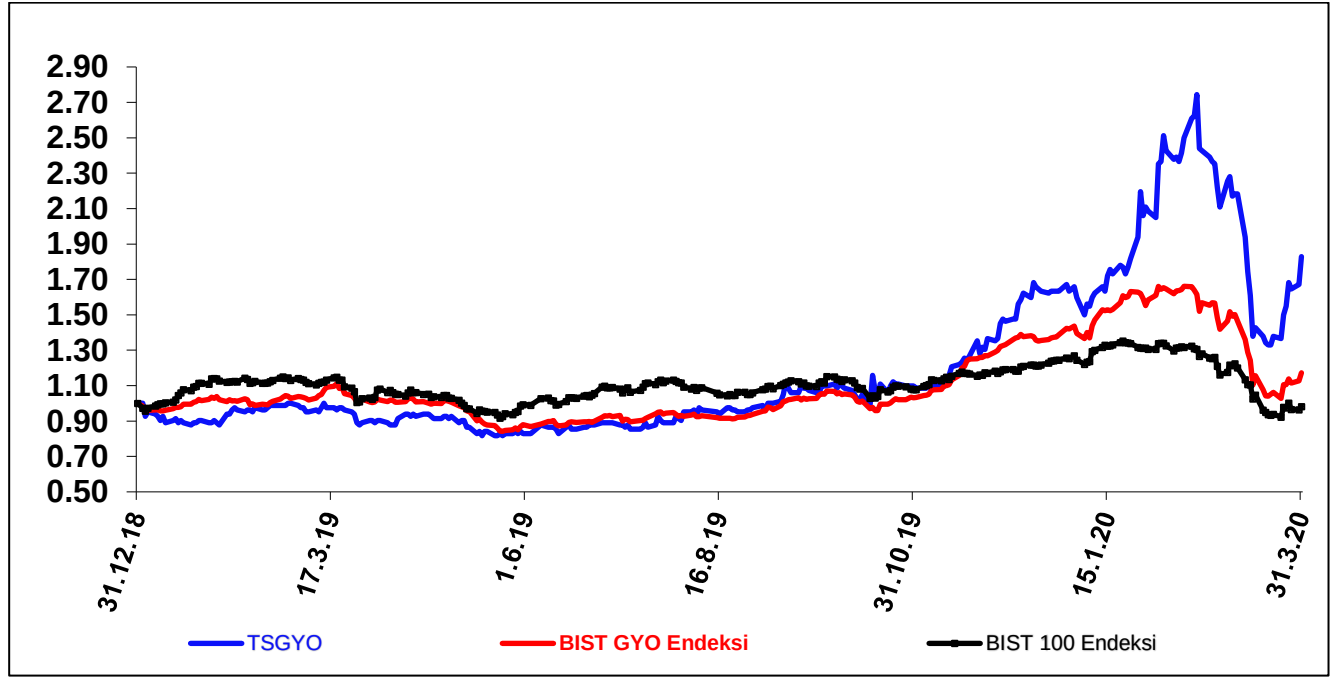
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

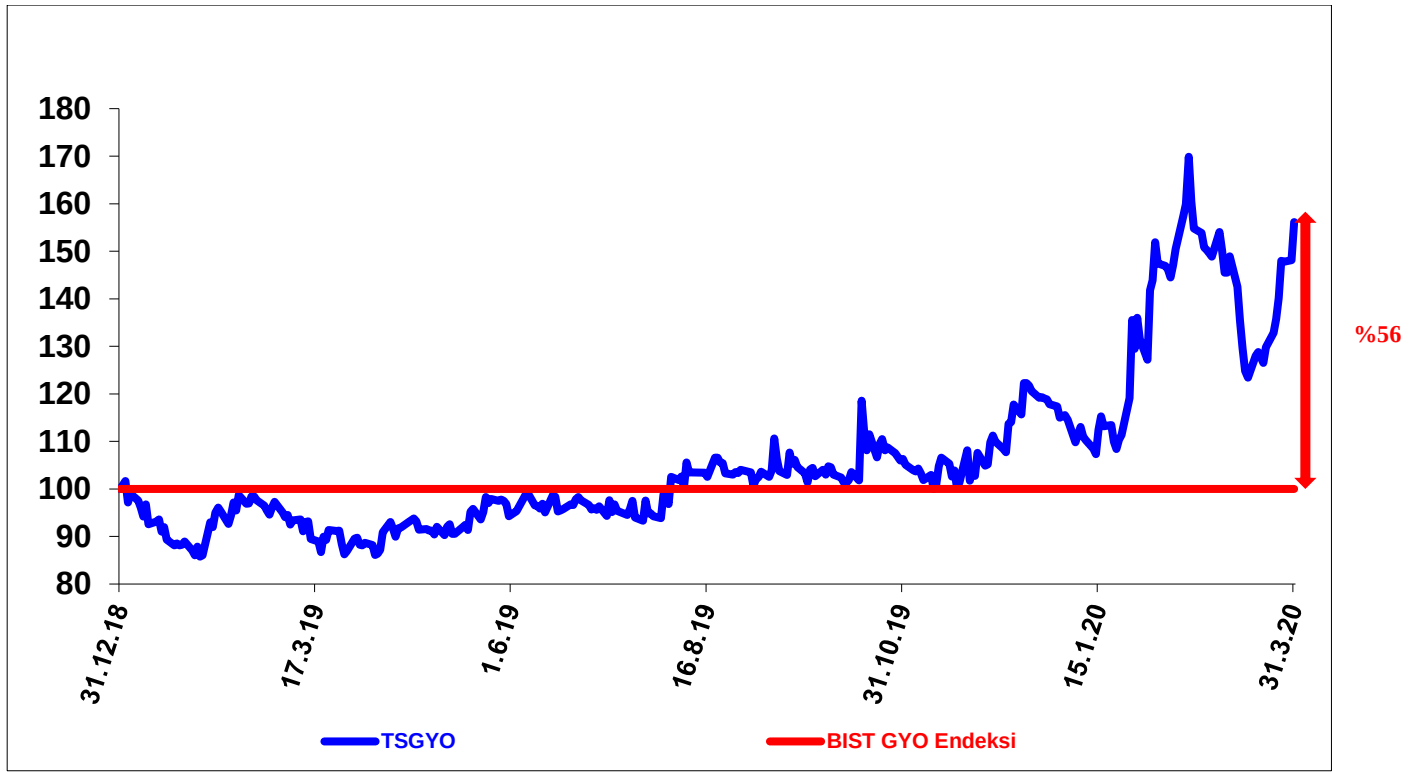
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

BİST 100, BİST GYO Endeksleri ve TSGYO Hisse Senedi Performansı:

	31.12.2019	31.03.2020	Performans
			31.12.2019-31.03.2020
BİST 100 (XU100)	114,425	89,643	-22%
BİST GYO (XGMYO)	40,481	33,384	-18%
TSGYO	1.34	1.50	12%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :





TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2019	31.03.2020	Performans
			31.12.2019-31.03.2020
Piyasa Değeri (mn TL)	402	450	12%
Piyasa Değeri (mn USD)	68	69	2%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.03.2020 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	81,238,153
Divan Adana Oteli	81,238,153
Ofis Binaları	325,740,000
Fındıklı Binaları	288,780,000
Tahirhan Binası	36,960,000
Alışveriş Merkezi	156,594,025
Pendorya AVM	156,594,025
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	563,572,178
İştirakler	1,294,234
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	634,136
Toplam Portföy Değeri	570,086,818
Hazır Değerler	-
Alacaklar	472,186
Diğer Aktifler	3,943,698
Borçlar	283,473,931
Net Aktif Değer*	286,442,500
Piyasa Değeri*	450,000,000
Net Aktif Değerine göre Prim	57%

*31.03.2020 itibarıyla

VI - MALİ TABLOLAR

31.03.2020 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
DÖNEN VARLIKLAR		4,591,360	10,537,112
Nakit ve nakit benzerleri	4	634,136	5,876,054
Ticari alacaklar	7	472,186	495,148
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	85	46,684
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	472,101	448,464
Diğer dönen varlıklar	13	3,485,038	4,165,910
DURAN VARLIKLAR		565,325,071	564,663,074
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	1,294,234	1,513,264
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	563,572,178	562,697,500
Maddi duran varlıklar	9	286,588	295,997
Maddi olmayan duran varlıklar	10	34,101	18,343
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		569,916,431	575,200,186
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		39,743,367	20,312,064
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	4,070,000	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	4,070,000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	31,001,071	17,138,738
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	7,028,206	7,143,103
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	23,972,865	9,995,635
Ticari borçlar	7	3,802,936	2,273,622
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	1,905,882	482,024
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,897,054	1,791,598
Kısa vadeli karşılıklar		236,613	272,586
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	20,792	20,792
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	215,821	251,794
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	632,747	627,118
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		243,730,564	244,781,454
Uzun vadeli borçlanmalar	6	243,027,534	244,146,504
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	27,302,040	28,000,618
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	215,725,494	216,145,886
Uzun vadeli karşılıklar	12	316,326	288,170
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	316,326	288,170
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	386,704	346,780
ÖZKAYNAKLAR		286,442,500	310,106,668
Ödenmiş sermaye	14	300,000,000	300,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(103,903)	(103,903)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(103,903)	(103,903)
Geçmiş yıllar karları		9,464,761	(42,648,512)
Net dönem karı / (zararı)		(23,664,168)	52,113,273
TOPLAM KAYNAKLAR		569,916,431	575,200,186

31.03.2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Hasılat	15	6,114,683	6,811,879
Satışların maliyeti	15	(2,648,777)	(2,357,672)
Brüt kar		3,465,906	4,454,207
Genel yönetim giderleri	16	(1,328,883)	(1,460,106)
Pazarlama giderleri	17	(142,320)	(35,340)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	413,639	552,288
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(22,442)	(53,069)
Esas faaliyet karı		2,385,900	3,457,980
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki/(zararlarındaki) paylar	5	(219,030)	(115,014)
Finansman gelirleri	19	5,809	-
Finansman giderleri	19	(25,836,847)	(15,818,658)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(23,664,168)	(12,475,692)
Vergi geliri / (gideri)		-	-
- Dönem vergi geliri /(gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(23,664,168)	(12,475,692)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0789)	(0.0416)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(23,664,168)	(12,475,692)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	12	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(23,664,168)	(12,475,692)

VII - RİSK YÖNETİMİ

Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. İş Bankası tarafından Banka'nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş ve Politikada öngörülen risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemelerin Şirketimiz bünyesinde hayata geçirilmesi sağlanmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun "Bankaların İç Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliği"nin 9. maddesi uyarınca, bankaların iç kontrol sistemleri, konsolidasyona tabi ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ana pay sahibimiz TSKB'nin konsolidasyona tabi bir iştiraki olarak Şirketimizin de iç kontrol ve faaliyet yapısına yönelik değerlendirme ve raporlama sistemi bulunmaktadır.

Aynı zamanda Şirketin ana ortağı TSKB'nin İç Kontrol Müdürlüğü tarafından her üçer aylık dönemlerde iç kontrol faaliyeti gerçekleştirilmekte ve hazırlanan rapor TSKB Teftiş Kurulu Başkanlığı ile TSKB Denetim Kurulu Komitesi'ne ve TSKB GYO'nun Denetimden Sorumlu Komite'sine sunulmaktadır.

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %99'unu oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

Genel olarak şirketin taraf olduğu mal ve hizmet alım/satımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen, zamanında yerine getirememesinden dolayı şirketin karşılaşılabileceği durumu ifade eden kredi riski, daha çok şirketin alacaklarından doğabilmektedir. Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları oluşturmaktadır. Nitelikli bir kiracı portföyünün hedeflenmesi suretiyle ile kredi riski en aza indirilmekte ve alacaklar, yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılmaktadır.

Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere Bağımsız Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

VIII – DANIşMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN şİRKETLER

Bağımsız Denetim Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim şirketi
(a member firm of Ernst & Young Global Limited)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.ř.
Reel Gayrimenkul Değerleme A.ř.