

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taslak İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'na (Kurul)/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 300.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 200.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.tskgyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin www.yf.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukukî sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

Bölüm No.	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2	Özet	6
3	Bağımsız Denetçiler	21
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	21
5	Risk Faktörleri	23
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	29
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	30
8	Grup Hakkında Bilgiler	33
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	34
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	36
11	İhraççının Fon Kaynakları	41
12	Eğilim Bilgileri	41
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	42
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	43
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	50
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	50
17	Personel Hakkında Bilgiler	53
18	Ana Pay Sahipleri	53
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	55
20	Diğer Bilgiler	57
21	Önemli Sözleşmeler	62
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	62
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	66
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	74
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	81
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	82
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	82
28	Sulanma Etkisi	83
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	84
30	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	85
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	89
32	İncelemeye Açık Belgeler	89
33	Ekler	89

KISALTMA VE TANIMLAR	
A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum, Yatırım Finansman	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Avro veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BIST/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BAK	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M²	Metrekare
NSA	Net Satılabilir Alan
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, TSKB GYO	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, ABD Doları	Amerikan Doları
TSKB	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı
TSKB Emeklilik Vakfı	TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  Hüseyin TİKEN Genel Müdür  Hakan AYGEN Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 06.07.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Pervin BAKANKUŞ Müdür  Mehmet Ali SUKUŞU Müdür Tarih: 06.07.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi Yaşar Bivas Sorumlu Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Pendorya AVM Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/004
	Tahir Han Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/003
	Fındıklı Ofis Binası I Raporu (TSKB Genel Müdürlük Binası) 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/001
	Fındıklı Ofis Binası II Raporu (TSKB Hizmet Binası) 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/002
	Divan Adana Oteli Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/005

**TER RA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması - durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yarıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sok. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/ İSTANBUL İnternet adresi: gyo@tskb.com.tr Tel: +90 212 334 50 20 Faks: +90 212 334 50 27
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	Esas sözleşmesinin 5. maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde

sektörler/pazarlar hakkında bilgi	bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup, mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket; AVM, otel ve ofis binalarından oluşan ticari gayrimenkul portföyüne sahiptir. Mevcut durumda BIST'te 33 adet GYO işlem görmektedir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla bu şirketlerin toplam piyasa değeri 26,7 milyar TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 378 milyon TL seviyesinde olup, toplam piyasa değerlerinin %1,4'ünü oluşturmaktadır. Şirket piyasa değeri itibarıyla BIST'te işlem gören GYO'lar arasında 20. sırada yer almaktadır. 31.12.2019 mali tablolarına göre sektördeki GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 85.9 milyar TL'dir. TSKB GYO 575.2 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 21. sıradadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğinde konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 1,9 azalarak 1 milyon 348 bin 729 oldu. 2019 Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %47,7 oranında artarak 202 bin 74 olmuştur. İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 2019 yıl sonu itibarıyla 454'e ulaşmıştır. 2020 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 498'e ulaşması beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13.508.000 m²'dir.
---	---

		Otelcilik faaliyetleri kapsamında İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71.1 olmuştur. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %56,8 olan doluluk oranı, İstanbul için %74,8'dir. Borsa İstanbul'da mevcut durumda BIST'te işlem gören 33 adet GYO'nun 03.07.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 38,7 milyar TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 1,03 milyar TL seviyesindedir. BIST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket piyasa değeri büyüklüğüne göre 14. sırada yer almaktadır. 31.03.2020 mali tablolarına göre sektördeki GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 50,9 milyar TL'dir. TSKB GYO 286,4 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 22. sıradadır.
B.4	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Ortaklığın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü son yıllar itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyümesine en çok pozitif katkıyı sağlayan sektörlerin başında gelmiş olup; Türkiye İnşaat ve konut sektörü, hane-halkı talebi, ülkenin demografik koşullarının yarattığı potansiyel ve kamunun desteği ile son yıllarda en çok katma değer yaratan sektörlerin başında gelmiştir. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği, özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle sektöre ilgili 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin izlenmesi önemlidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır.

		Önümüzdeki dönemde konut piyasasında orta gelir grubuna yönelik projelere daha fazla ağırlık verilmesi ve üretim fazlası sorununu çözmek amacıyla yeni projelerde bölge bazlı analizlerin değerlendirmeye alınması beklenmektedir.																															
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştirakidir. Şirket, TSKB grubu içerisinde yer almaktadır. Şirket, 2006 yılında TSKB'nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları sektöründe konusunda yarımcı sıfatıyla faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ana ortağı TSKB olup, diğer ortakları arasında Yatırım Finansman, TSKB A.Ş., Münzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Emeklilik Vakfı bulunmaktadır.																															
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, sırasıyla aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. <table border="1"> <caption>Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</caption> <thead> <tr> <th>Ortak</th><th colspan="2">Sermaye Payı ve Oy Hakkı</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Ticaret Unvanı</td><td colspan="2">01/07/2020</td></tr> <tr> <td>(TL)</td><td>(%)</td></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TSKB</td><td>267.268.805</td><td>89,09</td></tr> <tr> <td>Diğer</td><td>32.731.195</td><td>10,91</td></tr> <tr> <td>TOPLAM</td><td>300.000.000</td><td>100</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <caption>Dolaylı %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</caption> <thead> <tr> <th>Ortak</th><th colspan="2">Sermaye Payı ve Oy Hakkı</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Ticaret Unvanı</td><td colspan="2">01/07/2020</td></tr> <tr> <td>(TL)</td><td>(%)</td></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TSKB</td><td>269.671.405,83</td><td>89,89</td></tr> <tr> <td>Türkiye İş Bankası A.Ş.</td><td>127.374.490,78</td><td>42,46</td></tr> </tbody> </table> Buna göre Şirket'in hakim pay sahibi, TSKB'dir. 01.07.2020 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket'in hakim pay sahibi TSKB'de % 47,23 oranında pay sahibi durumundadır. Böylelikle, Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket üzerinde yaklaşık %42,46 oranında dolaylı pay sahipliğine sahiptir.	Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı		Ticaret Unvanı	01/07/2020		(TL)	(%)	TSKB	267.268.805	89,09	Diğer	32.731.195	10,91	TOPLAM	300.000.000	100	Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı		Ticaret Unvanı	01/07/2020		(TL)	(%)	TSKB	269.671.405,83	89,89	Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.374.490,78	42,46
Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı																																
Ticaret Unvanı	01/07/2020																																
	(TL)	(%)																															
TSKB	267.268.805	89,09																															
Diğer	32.731.195	10,91																															
TOPLAM	300.000.000	100																															
Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı																																
Ticaret Unvanı	01/07/2020																																
	(TL)	(%)																															
TSKB	269.671.405,83	89,89																															
Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.374.490,78	42,46																															

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Şirket'in hakim pay sahibi TSKB'nin oy hakkında imtiyazı ve farklı oy hakları bulunmamaktadır. TSKB'nin Şirket'te sahip olduğu A ve B grubu payların yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.																																																																												
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracçının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in 2017-2018-2019 yılları yılsonu özet finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir. <table><tr><th colspan="4">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><th>Bilanço Tablosu (TL)</th><th>31.Ara.17</th><th>31.Ara.18</th><th>31.Ara.19</th></tr><tr><td>DÖNEN VARLIKLAR</td><td>16.966.200</td><td>20.382.473</td><td>10.537.112</td></tr><tr><td>DURAN VARLIKLAR</td><td>449.597.735</td><td>489.044.784</td><td>564.663.074</td></tr><tr><td>TOPLAM VARLIKLAR</td><td>466.563.935</td><td>509.427.257</td><td>575.200.186</td></tr><tr><td>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td><td>118.697.662</td><td>15.510.775</td><td>20.312.064</td></tr><tr><td>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td><td>177.623.096</td><td>235.828.844</td><td>244.781.454</td></tr><tr><td>TOPLAM KAYNAKLAR</td><td>466.563.935</td><td>509.427.258</td><td>575.200.186</td></tr></table> <table><tr><th colspan="4">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><th>Gelir Tablosu (TL)</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th></tr><tr><td>Hasılat</td><td>19.587.549</td><td>24.666.603</td><td>25.482.449</td></tr><tr><td>Satışların maliyeti</td><td>(7.088.439)</td><td>(9.111.696)</td><td>(11.315.447)</td></tr><tr><td>Brüt kar</td><td>12.499.110</td><td>15.554.907</td><td>14.167.002</td></tr><tr><td>Esas faaliyet karı</td><td>36.964.312</td><td>54.714.670</td><td>91.188.097</td></tr><tr><td>Vergi öncesi kar / (zarar)</td><td>(22.672.732)</td><td>(61.888.537)</td><td>52.113.273</td></tr><tr><td>DÖNEM KARI / (ZARARI)</td><td>(22.672.732)</td><td>(61.888.537)</td><td>52.113.273</td></tr><tr><td>Pay başına (zarar) / kazanç</td><td>(0.3512)</td><td>(0.3655)</td><td>0.1737</td></tr><tr><td>DÖNEM (ZARARI) / KARI</td><td>(22.672.732)</td><td>(61.888.537)</td><td>52.113.273</td></tr><tr><td>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</td><td>(22.656.355)</td><td>(61.902.363)</td><td>52.019.050</td></tr></table> Şirket'in 2017 yılında 466.563.935 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2018 senesinde %9,19 artış ile 509.427.257 TL seviyesine ulaşırken, 2019 yılında bir önceki yıla göre %12,9 artış göstermiş ve 575.200.186 TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in satış hasılatı kira gelirlerinden ve ortak alan yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satış hasılatı 2017 yılında bir önceki yıla göre %13 artış göstererek 19.341.920 TL'ye çıkmıştır. 2018 yılında yıllık artışı %16 oranında olup, satış hasılatı 22.505.450 TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2019 döneminde ise 2018 yılının aynı dönemine göre satış hasılatı %6 artış göstermiş ve 23.761.037 TL'ye ulaşmıştır.	Bağımsız Denetimden Geçmiş				Bilanço Tablosu (TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	DÖNEN VARLIKLAR	16.966.200	20.382.473	10.537.112	DURAN VARLIKLAR	449.597.735	489.044.784	564.663.074	TOPLAM VARLIKLAR	466.563.935	509.427.257	575.200.186	KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	118.697.662	15.510.775	20.312.064	UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	177.623.096	235.828.844	244.781.454	TOPLAM KAYNAKLAR	466.563.935	509.427.258	575.200.186	Bağımsız Denetimden Geçmiş				Gelir Tablosu (TL)	2017	2018	2019	Hasılat	19.587.549	24.666.603	25.482.449	Satışların maliyeti	(7.088.439)	(9.111.696)	(11.315.447)	Brüt kar	12.499.110	15.554.907	14.167.002	Esas faaliyet karı	36.964.312	54.714.670	91.188.097	Vergi öncesi kar / (zarar)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273	DÖNEM KARI / (ZARARI)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273	Pay başına (zarar) / kazanç	(0.3512)	(0.3655)	0.1737	DÖNEM (ZARARI) / KARI	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273	TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(22.656.355)	(61.902.363)	52.019.050
Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																														
Bilanço Tablosu (TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19																																																																											
DÖNEN VARLIKLAR	16.966.200	20.382.473	10.537.112																																																																											
DURAN VARLIKLAR	449.597.735	489.044.784	564.663.074																																																																											
TOPLAM VARLIKLAR	466.563.935	509.427.257	575.200.186																																																																											
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	118.697.662	15.510.775	20.312.064																																																																											
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	177.623.096	235.828.844	244.781.454																																																																											
TOPLAM KAYNAKLAR	466.563.935	509.427.258	575.200.186																																																																											
Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																														
Gelir Tablosu (TL)	2017	2018	2019																																																																											
Hasılat	19.587.549	24.666.603	25.482.449																																																																											
Satışların maliyeti	(7.088.439)	(9.111.696)	(11.315.447)																																																																											
Brüt kar	12.499.110	15.554.907	14.167.002																																																																											
Esas faaliyet karı	36.964.312	54.714.670	91.188.097																																																																											
Vergi öncesi kar / (zarar)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273																																																																											
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273																																																																											
Pay başına (zarar) / kazanç	(0.3512)	(0.3655)	0.1737																																																																											
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273																																																																											
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(22.656.355)	(61.902.363)	52.019.050																																																																											


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Şirket net dönem karı/zararı 2017 yılında eksi 22.672.732 TL, 2018 yılında eksi 61.888.537 TL, 2019 yılında ise 52.113.273 TL'dir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 31.12.2019 tarihli dönen varlıkları 10.537.112 TL, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 20.312.064 TL olup, net işletme sermayesi -9.774.952 TL'dir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla (%66,667) 500.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Artırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 200.000.000 adet ihraç edilecek payın 13.333.333 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 5.454.815 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 181.211.852 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur (ISIN: TRETSGY00016). İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.

C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL nominal değere sahip 300.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların bedelleri tamamen ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: • Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket'in C grubu payları Borsa İstanbul'da Ana Pazar-Grup 1'de işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar BIST'te işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu paylar ise MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket, TTK hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve esas sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun artırılması amacıyla yenilenmiş, yenilenen "Kar Dağıtım Politikası" 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylatılmış ve ayrıca 27.04.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurulun onayından geçmiştir. Şirket'in yenilenen Kar Dağıtım Politikası'nda benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir. Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK 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) Kalamın % 5'i, TTK'nın 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 miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in 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) TTK'nın 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 kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. f) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.
--	--	---

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek ekonomik değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış gibi pek çok risk içermektedir. Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likiditenin sınırlı olması Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçları ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıların elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır. Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Bu kanunlardaki değişiklikler, bu değişikliklere uymak için, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Mali tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.
--	--	---

	Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, GYO'lara tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması Şirket'in karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca kredi, likidite, piyasa ve kur risklerinden etkilenebilir. Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir. Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.
--	--


 İSİS GAYRİMENKUL
 YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


 YATIRIM FİNANSMAN
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır: 1. Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettütün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabilmesi düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. 2. Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir. Payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.
-----	--	---

E—HALKA ARZ

- E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**

Tamamı nakit karşılığında ihraç edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 200.000.000 TL olup, tahmini maliyetlerin düşülmesi sonrasında sermaye artırımından 199.336.500 TL net tahmini gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye artırımına ilişkin tahmini toplam maliyetin 663.500 TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Pay İhraççı Tahmini Maliyet Tablosu (TL)	
Kurul Kayıt Ücreti	400.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti	63.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	10.500
Aracılık Komisyonu	60.000
Rekabet Kurumu Payı	80.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	50.000
Toplam Maliyet	663.500
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	199.336.500
İhraçta Konu Nominal Pay Adedi	200.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0033

- E.2 Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanımı yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

Şirket'in kredi borçlarının, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda sermaye artırımından elde edilecek kaynak ile mevcut kredi borçlarının ödenmesi planlanmaktadır.

- E.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**

İhraç edilecek payların toplam nominal değeri 200.000.000 TL olup, sermayeye oranı %66,667'dir.

Artırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 200.000.000 adet payın 13.333.333 adedi nama yazılı A Grubu, 5.454.815 adedi nama yazılı B Grubu, 181.211.852 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur. İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

		Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %66,66'sı oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatıracaklardır. Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in ve Yatırım Finansman'ın kurumsal internet sitelerinde (www.tskbgyo.com.tr)/(www.yf.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	TSKB GYO pay satış geliri, Yatırım Finansman aracılık komisyonu ve LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu danışmanlık ücreti elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

TSKB MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.																											
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th><th>Sermaye Artırımı Öncesi</th><th>Sermaye Artırımı Sonrası</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Özkaynaklar (Defter Değeri)</td><td>286.442.500</td><td>485.799.000</td></tr> <tr> <td>Nakit Sermaye Artışı</td><td>-</td><td>200.000.000</td></tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Masrafları</td><td></td><td>663.500</td></tr> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td><td>300.000.000</td><td>500.000.000</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td><td>0,95</td><td>0,97</td></tr> <tr> <td>Halka arz fiyatı</td><td></td><td>1,00</td></tr> <tr> <td>Sulanma Etkisi</td><td>0,10</td><td>0,11</td></tr> <tr> <td>Sulanma Etkisi %</td><td>13,20 %</td><td>10,70 %</td></tr> </tbody> </table> Ortakların yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması durumunda mevcut ortaklar için pozitif sulanma etkisi pay başına 0,10 TL (%13,20) olacaktır. Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi ise pozitif 0,11 TL (%10,70)'dir. Şirket ortaklarının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,60 TL (%62,92)'dir. Yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 0,91 TL (- %36,87)'dir.	Sulanma Etkisi	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası	Özkaynaklar (Defter Değeri)	286.442.500	485.799.000	Nakit Sermaye Artışı	-	200.000.000	Sermaye Artırımı Masrafları		663.500	Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000	Pay Başına Defter Değeri	0,95	0,97	Halka arz fiyatı		1,00	Sulanma Etkisi	0,10	0,11	Sulanma Etkisi %	13,20 %	10,70 %
Sulanma Etkisi	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası																											
Özkaynaklar (Defter Değeri)	286.442.500	485.799.000																											
Nakit Sermaye Artışı	-	200.000.000																											
Sermaye Artırımı Masrafları		663.500																											
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000																											
Pay Başına Defter Değeri	0,95	0,97																											
Halka arz fiyatı		1,00																											
Sulanma Etkisi	0,10	0,11																											
Sulanma Etkisi %	13,20 %	10,70 %																											
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından bedelli sermaye artırımını neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.																											

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
31.12.2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi: Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.iskbgvyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitesinde yer almaktadır.

Seçilmiş Mali tablolar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Bilanço Tablosu TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Dönen Varlıklar	16.966.200	20.382.473	10.537.112
-Nakit ve nakit benzerleri	12.188.223	14.615.753	5.876.054
-Ticari Alacaklar	726.530	632.263	495.148
-Diğer Dönen Varlıklar	4.051.447	5.134.457	4.165.910
Duran Varlıklar	449.597.735	489.044.784	564.663.074
-Maddi Duran Varlıklar	374.165	318.533	295.997
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	445.015.000	487.468.000	562.697.500
Aktif Toplamı	466.563.935	509.427.257	575.200.186
Kısa Vadeli Yükümlülükler	118.697.662	15.510.775	20.312.064
-Finansal Borçlar	94.896.338	-	-
-Ticari Borçlar	915.743	1.029.225	2.273.622
Uzun Vadeli Yükümlülükler	177.623.096	235.828.844	244.781.454
-Finansal Borçlar	172.642.634	230.346.028	244.146.504
Özkaynaklar	170.243.177	258.087.638	310.106.668

TSİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gelir Tablosu TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Hasılat	19,587,549	24,666,603	25,482,449
Satışların maliyeti	-7,088,439	-9,111,696	-11,315,447
Brüt Kar/Zarar	12,499,110	15,554,907	14,167,002
Esas Faaliyet Karı/Zararı	36,964,312	54,714,670	91,188,097
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	-22,672,732	-61,888,537	52,113,273
Pay Başına Kazanç /Kayıp	-0.15	-0.37	0.17

Aşağıda "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlığı altında yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16 nci maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.188.223	14.615.753	5.876.054
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	445.015.000	487.468.000	562.697.500
C İştirakler ^(*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	1.513.264
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
Diğer varlıklar		9.360.712	7.343.504	5.115.368
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	466.563.935	509.427.257	575.200.186
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	289.858.397	243.651.865	261.285.242
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	(70.243.177)	258.087.638	310.106.668
Diğer kaynaklar		6.462.361	7.687.754	3.808.256
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	466.563.935	509.427.257	575.200.186

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19
A Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-
A Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.188.223	14.615.753	5.876.054
A Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
B Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
B Aral tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (e)	-	-	-
C Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
C İşletmeciler şirkete iştirak ^(*)	III-48.1. Md. 26	-	-	1.513.264
J Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 31	1.000.000	3.000.000	3.000.000

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19	Asgari / Azami oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (c)	0%	0%	0%	Azami 10%
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	95%	96%	98%	Asgari 51%
Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	1%	Azami 49%
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	0%	Azami 49%
Arı tozları arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	0%	Azami 20%
İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	0%	Azami 10%
Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	172%	96%	85%	Azami 500%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	1%	Azami 10%
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(1)	0%	0%	0%	Azami 10%
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (c)	-	-	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(1)	-	-	-	-

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

5.1.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

Şirket'in faaliyet alanı yurtiçinde ağırlıklı olarak ticari kullanım amaçlı gayrimenkul projeleri ile diğer gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinden ve portföy işletmeciliği kapsamına giren faaliyetlerden oluşmaktadır.

Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

TS GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.1.2. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskler içermektedir.

Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilecek olup, bu kapsamdaki bazı risk faktörlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarda meydana gelen yerel ekonomik değişiklikler,
- Arsa fiyatlarındaki artış,
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektörel genel eğilimler,
- Yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerin kabul görmemesi,
- Hükümet politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki büyümenin kısıtlanması,
- Bütçelenen maliyetin aşılması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanın alanın beklenenden küçük olması,
- Kiraların beklenenden düşük olması,
- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kanunlar, yönetmelikler ve ilgili diğer yasal düzenlemeler.

5.1.3. Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetlerine bağlıdır. Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıları elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı bulunmaktadır. Olası kira indirimleri, gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir ve bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.2.2. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabii olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması:

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Mevcut projelerin geliştirilmesi için gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli harcamalar yapılması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir.

TSK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Geliştirilecek projelerle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir, bu durum da gelir kaybına ya da yatırılan sermayenin kaybına yol açabilir ve bunlardan herhangi birinin meydana gelmesi Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalınması riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.2.3. GYO statüsünde değişiklik riski:

Kurul'un yürürlüğe koyduğu yasal düzenlemeler ve SPK'nın; Şirket faaliyetlerini ve faydalanan vergi istisnalarını etkilemektedir. GYO statüsünün korunabilmesi için, SPK'nın GYO'larla ilgili, organizasyonel ve operasyonel açıdan birtakım hükümler getiren Tebliğ'ine riayet edilmesi gerekmektedir. Tebliğ hükümleri, gayrimenkul dışı yatırımlar ve finansal kredilerle ilgili birtakım kısıtlamalar ve SPK'ya düzenli rapor sunulması yükümlülüklerini içermekle birlikte, Tebliğ'de hükümlerinde öngörülen zorunluluklar belirtilenler ile sınırlı değildir.

Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilecektir.

5.2.4. Gayrimenkul değerlendirme sistemine ilişkin riskler:

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

5.2.5. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:

Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.


TSK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.2.6. Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır.

Son yıllarda, az sayıda özel kuruluş Türkiye gayrimenkul piyasasıyla ilgili istatistiksel veriler ve diğer araştırma verileri yayınlamaya başlamıştır. Ancak bu verilerin kapsamı, olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarına kıyasla daha dardır ve daha az tutarlılık gösterebilmektedir. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye’de gayrimenkul piyasası rayiçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

5.2.7. Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar ve teminat limitleri dahilinde, Şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır.

Öte yandan, teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir. Bu tür bir kayıp, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket’in mali durumunu önemli ölçüde olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.2.8. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması riski:

Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnası kaldırılabilir. Bu da Şirket’in karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.

5.2.9. Kredi riski:

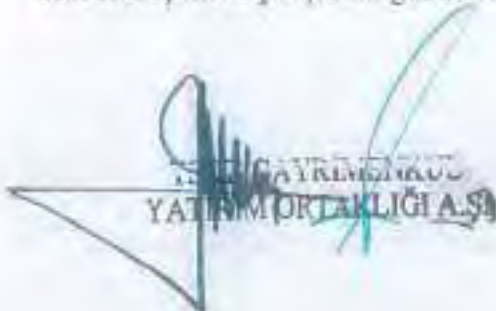
Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket’in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

5.2.10. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket’in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.


İSMAIL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31 Aralık 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	243.651.865	295.943.588	5.610.164	9.983.919	169.140.857	111.208.648
Ticari borçlar	1.029.225	1.029.225	1.029.225	-	-	-
Toplam	244.681.090	296.972.813	6.639.389	9.983.919	169.140.857	111.208.648
31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	261.385.242	312.620.213	12.849.244	12.519.782	213.393.356	73.857.830
Ticari borçlar	2.273.622	2.273.622	2.273.622	-	-	-
Toplam	263.658.864	314.893.835	15.122.866	12.519.782	213.393.356	73.857.830

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

5.2.11. Piyasa riski:

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

5.2.12. Kur riski:

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 'Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket'in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenecektir. Bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.


YABANCI ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31-Ara-19	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avrö
Toplam varlıklar	176.108	-	26,48
Toplam yükümlülükler	261.526.548	5.916.921	34.038,861
Net yabancı para yükümlülük	(261.350.440)	(5.916.921)	(34.012,381)

31-Ara-18	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avrö
Toplam finansal varlıklar	251.573	-	41,734
Toplam finansal yükümlülükler	243.956.375	7.016.509	34.346,918
Net yabancı para yükümlülük	(243.704.802)	(7.016.509)	(34.305,184)

5.2.13. Faiz oranı riski:

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	5.732.383	14.384.742
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	261.285.242	243.651.865

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:

- 1. Kâr payı (temettü) geliri:** Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabilmesi düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır.
- 2. Sermaye kazancı:** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.

İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir.

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

5.4. Diğer Riskler:

- Deprem ve diğer doğal afetler:

Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprembilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölgeler olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi. Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

- Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı Hakkında Genel Bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı:

Ticaret Ünvanı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

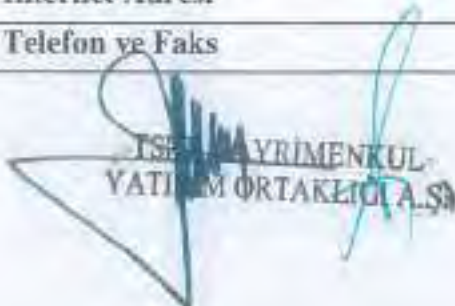
- Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi: Ömer Avni Mah. Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok.No: 2 Fındıklı- Beyoğlu/ İSTANBUL
- Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
- Ticaret Sicil Numarası: 577325

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket 03.02.2006 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Fiili Yönetim Yeri / Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL
İnternet Adresi	www.tskbgyo.com.tr
Telefon ve Faks	0 (212) 334 50 20 ve 0 (212) 334 50 27


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler : Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi: Yoktur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi: Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi: Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

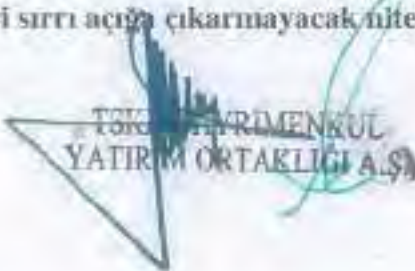
7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5 inci maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2017, 2018 ve 2019 yılı faaliyet dönemlerinde, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıdaki tabloda belirtilen kira ve genel yansıtma gelirlerini elde etmiştir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2017	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2018	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2019	Toplam Net Satış Oranı
Pendorya	8.021.994	41%	8.687.882	39%	6.674.486	28%
Pendorya Genel Gider. Yansıtma	2.197.315	11%	2.042.778	9%	1.121.252	5%
Fındıklı	8.487.875	44%	11.003.112	49%	14.820.163	62%
Tahirhan	36.716	0%	25.381	0%	29.231	0%
Divan Adana	598.020	3%	746.297	3%	1.115.905	5%
TOPLAM	19.341.920	100 %	22.505.450	100 %	23.761.037	100 %

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi: Yoktur.


TSK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 4. Çeyrek Raporu'na göre (Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>) 2019 yılı dördüncü çeyreğinde Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 1,9 azalarak 1 milyon 348 bin 729 oldu. 2019 Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,7 oranında artarak 202 bin 74 olmuştur. Yıl geneli olarak bakıldığında 2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2'lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslandığında ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde seyretmiştir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6.46 milyon m² olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m² olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m² olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür.

Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 2019 yıl sonu itibarıyla 454 ulaşmıştır. 2020 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 498'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanında 15.000.000 m²'yi geçmesi beklenmektedir.

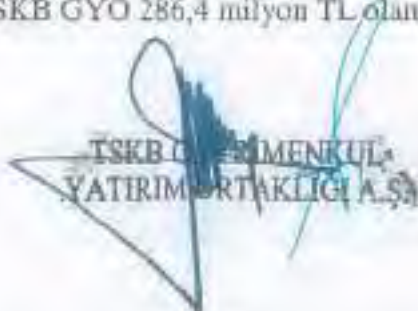
En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13.508.000 m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Otelcilik faaliyetleri kapsamında İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71,1 olmuştur. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %56,8 olan doluluk oranı, İstanbul için %74,8'dir.

Borsa İstanbul'da mevcut durumda BIST'te 33 adet GYO işlem görmektedir. 03.07.2020 tarihi itibarıyla bu şirketlerin toplam piyasa değeri 38,7 milyar TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 1,03 milyar TL seviyesinde olup, toplam piyasa değerlerinin %2,67'sini oluşturmaktadır. BIST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket piyasa değeri büyüklüğüne göre 14. sırada yer almaktadır.

31.03.2020 mali tablolarına göre sektördeki GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 50,9 milyar TL'dir. TSKB GYO 286,4 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 22. sıradadır.


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BIST - GYO Şirketleri	Piyasa Değeri (TL) (03.07.2020 Tarihli)	Net Aktif Değeri (TL) (31.03.2020 Mali Tablolar)
Emlak Konut GYO	7.752.000.000	13.866.495.000
Torunlar GYO	3.850.000.000	8.371.857.000
Akış GYO	1.897.073.487	3.932.940.174
İş GYO	1.965.437.500	3.839.488.947
Halk GYO	2.162.240.000	2.596.696.239
Özak GYO	1.557.920.000	2.528.659.002
Yeni Gimat GYO	1.924.070.400	2.311.243.960
Reysaş GYO	1.387.440.006	1.666.993.860
Alarko GYO	1.014.300.000	1.576.439.337
Akmerkez GYO	1.346.720.960	1.516.660.323
Vakıf GYO	1.430.600.000	1.066.562.074
Panora GYO	496.770.000	917.894.824
Doğuş GYO	2.038.527.806	908.671.060
Akfen GYO	765.440.000	797.974.676
Kiler GYO	553.040.000	744.927.000
Servei GYO	868.920.000	575.103.521
Atakule GYO	528.990.000	490.081.669
Sinpaş GYO	1.414.573.359	452.224.712
Özderici GYO	612.500.000	400.060.577
Martı GYO	257.400.000	356.377.057
Peker GYO	635.239.000	339.005.482
TSKB GYO	1.032.000.000	286.442.500
Nurol GYO	1.377.650.000	273.894.708
Deniz GYO	287.000.000	265.804.103
Mistral GYO	371.787.911	251.326.332
Avrasya GYO	168.480.000	203.773.951
Köçer GYO	231.000.000	113.865.513
Yapı Kredi Koray GYO	157.600.000	81.288.595
Pera GYO	127.413.000	80.860.027
Trend GYO	126.300.000	53.090.906
Ata GYO	92.387.500	34.324.194
Idealist GYO	44.700.000	6.968.201
Yeşil GYO	223.359.921	-46.571.677
Toplam	38.698.880.849	50.861.423.847

Kaynak: Yatırım Finansman

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla iştirakçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerden elde edilen hasılat genel hatlarıyla ticari gayrimenkullardan elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket portföyünde bulunan ve İstanbul'da yer alan Tahirhan, Fındıklı Ofis Binaları ve Pendorya AVM'den kira geliri elde etmesinin yanı sıra, Adana'da yer alan Divan Adana Otel'inden de kira geliri elde etmektedir. Şirket ayrıca, Pendorya AVM'den genel gider yansıtma geliri de elde etmektedir. Kira gelirleri toplam gelirlerin büyük bir kısmını oluşturmakta olup, 2017'de %89'unu, 2018'de %91'ini, 2019'da %85'ini oluşturmuştur.

TSK MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Kira Geliri	17.144.605	20.462.672	22.639.785
Genel Gider Yansıtma Geliri	2.197.315	2.042.778	1.121.252
TOPLAM	19.341.920	22.505.450	23.761.037

Fındıklı Ofis Binaları'nda halihazırda 17.827 m² üzerinden kira geliri elde edilmektedir. Ofis binaları İstanbul'un merkezi iş bölgeleri içerisinde yer alan Beşiktaş'a yakın bir bölgede yer almaktadır.

Pendorya AVM, İstanbul'un gelişmekte olan ilçelerinden olan Pendik'te yer almaktadır. AVM'de kiralanabilir alan büyüklüğü 30.573 m² olup, halihazırda kirada bulunan yaklaşık 24.200 m²'lik alanı üzerinden kira geliri ve genel gider yansıtma gelirleri elde edilmektedir. Türkiye genelinde AVM'lerin toplam kiralanabilir alanı 13 milyon m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplamın yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan Diyan Adana Oteli, Adana'da merkezi bir konumda olup, 2017 yılında ortalama %60,1 doluluk oranı ile faaliyet göstermiştir. 2018 ve 2019 yılı doluluk oranları sırasıyla %67,7 ve %63'tür. Türkiye geneli otel doluluk oranları 2019 yılı için %56,8 olarak gerçekleşmiştir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Madde 7.1.1 ve 7.2.'de yer alan bilgilerin işbu İzahname'nin 5 inci bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi: Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı: Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler: Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin bir iştirakidir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Grubu hakkında genel bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

1950 yılında Dünya Bankası, T.C. Merkez Bankası desteği ve ticari bankaların pay sahipliği ile kurulan ve kuruluşundan bu yana özel sektöre ait yatırımların finansmanına yönelik etkinliklerini sürdüren, öte yandan yatırım bankacılığı alanındaki faaliyetleriyle Türkiye'de sermaye piyasasının oluşumuna önemli katkıda bulunan TSKB, gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerine, 2002 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kurulmasıyla hız kazandırmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bu şirketin kısa süre içinde kendi sektöründe Türkiye'nin en önde gelen kuruluşları arasına katılmasından sonra, 2006 yılının başında TSKB GYO kurularak bu alandaki etkinliklere yeni bir yön verilmiştir.

Ana hissedarı T. İş Bankası Grubu (%50,92) olan TSKB'nin hisselerinin %38,62'si Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da "TSKB" kodu ile işlem görmektedir. TSKB bünyesinde yer alan iştirakler:

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kasım 2002 tarihinde kuruldu. SPK tarafından Şubat 2003'te Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alındı ve alanında SPK lisansına sahip ilk kuruluşlardan biri oldu. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., bilgi birikiminin temelini TSKB'nin yarım asrı aşkın bir sürede elde ettiği gayrimenkul, makine ve ekipman ekspertizi uzmanlığından almaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK mevzuatı gereğince bir gayrimenkulün veya varlığın rayiç değerini bağımsız ve tarafsız bir şekilde takdir etmekte ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartlarına uygun olarak raporlama hizmeti vermektedir.

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

Ülkemizin ilk sermaye piyasası aracı kurumu olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., 1976 yılında Türkiye İş Bankası TSKB'nin öncülüğünde, 13 büyük bankanın katılımı ile kurulmuştur. 1981'de yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu ve 1986 tarihinde açılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın oluşumundan daha önce kurulmuş olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., yerli ve yabancı kurumsal yatırımcıların gereksinimlerine yamı vermek üzere, Genel Müdürlük ve 8 Şubesi ile hizmet vermektedir.

Diğer:

TSKB'nin ayrıca faktöring, finansal kiralama, girişim sermayesi yatırım ortaklığı, yatırım ortaklığı, portföy yönetimi sektörlerinde faaliyet gösteren iştirakleri de bulunmaktadır.

TSKB GYO'nun Grup içindeki yeri:

TSKB GYO, 2006 yılında TSKB'nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları konusunda faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ana ortağı TSKB olup, diğer ortakları ise Yatırım Finansman, TSKB A.Ş. Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve TSKB Emeklilik Vakfı'dır. Şirket sermayesinin %38,33'ünü temsil eden paylar BIST'te "TSGYO" kodu ile işlem görmektedir.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR/YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara/yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi:


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Cinsi	Edinildiği Yıl	Alan (m ²)	Mevki	Net Defter Değeri (TL) ⁽¹⁾	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Başlangıç Tarihi / Süresi	Yıllık Kira Tutarı ⁽²⁾ (TL)
Divan Adana Oteli ⁽³⁾ ve 3 adet bağ bölüm	2007	İnş. Alanı: 3.608	Adana	81.402.500	Kira Geliri	Adana'da Oteller A.Ş.	01.09.2015/ 1 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	1.115.905 ⁽⁴⁾
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	Kir. Alanı: 7.103	İstanbul	144.540.000	Kira Geliri	TSKB. Yatırım Finansman	27.12.2007 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	7.402.248
Fındıklı Ofis Binası 2	2007	Kir. Alanı: 10.724	İstanbul	144.240.000	Kira Geliri	TSKB. TSKB Vakfı. TSKB Gayrimenkul Değerleme. vb	27.12.2007 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	7.417.915
Pendorya AVM	2007	Kir. Alanı: 30.573	İstanbul	155.555.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar (Eskiçi Bazar, Mediamarkt, Cinemaximum, Migros, Kültür Yurdu)	Muhelif	7.795.738
Tahir Han ⁽⁴⁾	2006	Kir. Alanı: 3.198	İstanbul	36.960.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar	Muhelif	29.231

1) 2019 yıl sonu verileridir.

2) 2019 yılı Bağımsız Denetim Raporu tutarlarıdır.

3) %50 TSKB GYO payı için

4) %74 TSKB GYO payı için

Yukarıdaki tabloda verilen diğer veriler 2019 yıl sonuna ilişkindir. Fındıklı Ofis Binalarına ilişkin kira sözleşmesi yeniden imzalandığı olup başlangıcı 01.01.2018 tarihi, süresi 5 yıldır.

Yukarıda belirtilen varlıklar dışında, Şirket tarafından edinilmesi planlanan ya da finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen bir maddi duran varlık/yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

9.2. İhraççının maddi duran varlıklarının/yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi: Yoktur.

9.3. Maddi duran varlıklar/yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Divan Adana Oteli ⁽¹⁾ ve 3 adet bağ. bölüm	İpotek (1/2 TSKB GYO Payı üzerinde)	T. İş Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı için alınan kredi	27.05.2008	15.000.000-USD
Fındıklı Ofis Binası 1	-	-	-	-	-
Fındıklı Ofis Binası 2	-	-	-	-	-
Pendorya AVM	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı için alınan kredi	30.12.2015	60.000.000-Euro
Tahir Han ⁽²⁾	-	-	-	-	-

(1) %50 TSKB GYO payı için, (2) %74 TSKB GYO payı için

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9.4. Maddi duran varlıkların/yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüldüğü Tutarı (TL)
Divan Adana Oteli ⁽¹⁾ ve 3 adet haç. bölüm	2015	81.402.500	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/005	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası I	2007	144.540.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/001	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası II	2007	144.240.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/002	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Pendorya AVM	2008	155.555.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/004	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tahir Han ⁽²⁾	2006	36.960.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/003	Yatırım Amaçlı	Yoktur.

(1) %50 TSKB GYO payı için, (2) %74 TSKB GYO payı için

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

BİLANÇO TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19
Dönen Varlıklar	16.966.200	20.382.473	10.537.112
Nakit ve nakit benzerleri	12.188.223	14.615.753	5.876.054
Ticari alacaklar	726.530	632.263	495.148
Diğer dönen varlıklar	4.051.447	5.134.457	4.165.910
Duran Varlıklar	449.597.735	489.044.784	564.663.074
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	-	0	151.3264
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	445.015.000	487.468.000	562.697.500
Maddi duran varlıklar	374.165	318.533	295.997
Maddi olmayan duran varlıklar	24.859	27.875	18.343
Diğer duran varlıklar	4.183.711	1.230.376	137.970
Toplam Varlıklar	466.563.935	509.427.257	575.200.186
Kısa Vadeli Yükümlülükler	118.697.662	15.510.775	20.312.064
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	94.896.338	0	0
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.319.425	13.305.837	17.138.738
Ticari borçlar	915.743	1.029.225	2.273.622
Kısa vadeli karşılıklar	147.401	257.750	272.586
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	318.755	917.963	627.118

**TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Uzun Vadeli Yükümlülükler	177.623.096	235.828.844	244.781.454
Uzun vadeli borçlanmalar	172.642.634	230.340.028	244.146.304
Uzun vadeli karşılıklar	99.137	167.712	288.170
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.881.325	5.315.104	346.780
Özkaynaklar	170.243.177	258.087.638	310.106.668
Ödenmiş sermaye	150.000.000	300.000.000	300.000.000
Geçmiş yıllar karları	41.165.933	19.240.025	(42.648.512)
Net dönem karı / (zararı)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
Toplam Kaynaklar	466.563.935	509.427.258	575.200.186

Varlıklar;

2017 yılında 466.563.935 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2018 senesinde %9 artış ile 509.427.257 TL seviyesine ulaşırken, 2019 yılında bir önceki yıla göre %13 artış göstermiş ve 575.200.186 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam aktiflerin sırasıyla %3,6, %4 ve %1,8'ini dönen varlıklar oluşturmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve diğer dönem varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır.

Kaynaklar;

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar ile kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli finansal borçlanmalar, yeni finansal borçlanmalar ve uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli düşen kısımlarından kaynaklanmaktadır. 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %40, %5 ve %6'sını kısa vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2017 yılında 118.697.662 TL olan kısa vadeli yükümlülükler 2018 yılında 15.510.775 TL'ye gerilemiştir. Ancak 2019 yılında %31 artış gösteren kısa vadeli yükümlülükler 20.312.064 TL'ye çıkmıştır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla 177.623.096 TL, 235.828.844 TL ve 244.781.454 TL'dir. 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam kaynaklarının sırasıyla %36, %51 ve %54'ünü özkaynakları oluşturmaktadır. 10.2.1. maddesinde yer aldığı üzere; Şirket net dönem zararları 2017 yılında 22.672.732 TL, 2018 yılında 61.888.537 TL ve 2019 yılında ise net dönem karı 52.113.273 TL'dir.

TSB YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	2017	2018	2019
Hasılat	19.587.549	24.666.603	25.482.449
Satışların maliyeti	(7.088.439)	(9.111.696)	(11.315.447)
Brüt kar	12.499.110	15.554.907	14.167.002
Genel yönetim giderleri	(3.404.077)	(3.998.985)	(4.120.144)
Pazarlama giderleri	(181.119)	(186.239)	(809.547)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	28.069.227	43.440.765	82.106.395
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(18.829)	(95.778)	(155.609)
Esas faaliyet karı	36.964.312	54.714.670	91.188.097
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	(967.109)	(429.132)	401.429
Finansman gelirleri	29.943	36.922	32.832
Finansman giderleri	(58.699.878)	(116.210.997)	(39.509.085)
Vergi öncesi kar / (zarar)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
Pay başına (zarar) / kazanç	(0,1512)	(0,3655)	0,1737
DİĞER KAPSAMLI GELİR	16.377	(13.826)	(94.243)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(22.656.355)	(61.902.363)	52.019.030

TSKB GYO'nun yıllar itibarıyla satış hasılatı, artış göstermiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %26 artış gösterirken 2019 yılında yıllık artış %3 oranında gerçekleşmiştir. 2018 yılının ilk yarısında satış hasılatı bir önceki yılın aynı dönemine göre kira gelirlerindeki artış sebebiyle %20 oranında yükselmiştir. Maliyetlerin satışlar içindeki payı yıllık bazda %36-%44 bandındadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi büyük ölçüde, her yıl sonunda yapılmakta olan gayrimenkul değerleme raporlarına göre oluşan değer artışlarından oluşmaktadır.

TSKB GYO'nun 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam kapsamlı giderleri/gelirleri sırasıyla -22.656.335 TL, -61.902.363 TL ve 52.019.030 TL'dir, 2019 yılında bilançoya yansıyan dönem net karındaki artış, ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır. Şirket'in brüt kar marjı 2017 yılında %65, 2018 yılında %69, 2019 yılında %60 olarak gerçekleşmiştir.

Seçilmiş bazı önemli oranlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Finansal Oranlar	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Cari Oran (Dönen Varlıklar/Kısa vadeli Borçlar)	0.14	1.31	0.52
Borçların Toplam Kaynaklara Oranı (Toplam Borçlar/Toplam Pasif)	0.64	0.49	0.46
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar / Aktif Toplamı)	0.04	0.04	0.02
Brüt Kâr Marjı (Brüt Kâr/Net Satışlar)	0.65	0.69	0.60
Faaliyet Kâr Marjı (Faaliyet Kâr/ Net Satışlar)	1.91	2.43	3.84

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

TSKB GYO'nun gelirleri, kira ve ortak alan gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %13 artış göstererek 19,341.920 TL'ye çıkmıştır. 2018 yılında yıllık satış artışı %16 oranında olup, 22,505,450 TL'ye ulaşmıştır. 2019 yılında yıllık satış değişimi %6 oranında olup, 23,761,037 TL olarak gerçekleşmiştir.

	31.12.2016	31.12.2017	Değişim %	31.12.2018	Değişim %	31.12.2019	Değişim %
Net Satışlar	17.177.603	19.341.920	13%	22.505.450	16%	23.761.037	6%

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, Ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektörü ülkenin içinde bulunduğu ekonomik konjonktürel koşullardan etkilenmektedir. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle sektörde ilgili 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin izlenmesi önemlidir.

Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerektiği düşünülmektedir.

Gayrimenkul sektörü 20 yıldır oldukça hızlı bir büyüme kaydetmiştir. Sektörün ülke büyümesine karşı gösterdiği duyarlılık yüksektir. 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalmakta olup toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır.

2018 yılının başından itibaren artan global risk unsuru küresel büyümeye ilişkin endişeleri de beraberinde getirmiştir. Korumacı ticari politikalar kapsamında alınan kararlar ülkelerin ticari faaliyetlerine olumsuz yansımaya, artan risk algısı sebebiyle piyasa koşullarının da bozulmasına sebep olmuştur. Korumacı ticaret politikaları kapsamında özellikle Türk Lirası Dolar karşısında değer kaybetmiştir. TL'de gözlemlenen değer kaybı tüketim ve üretim iştahını etkilemekle birlikte özellikle yüksek stokla faaliyet gösteren gayrimenkul sektörünün satışlarını etkileyebilecektir. Türkiye'de faaliyet gösteren şirketlerin kullandığı döviz cinsinden krediler sebebi ile açık pozisyonunun bulunması TL'de gözlemlenen değer kaybı ile birlikte şirketlerin mali yapısını bozarak karlılığının azalmasına sebep olabilecektir.

Yukarıda izah edilen sektör geneli üzerinde etki sahibi koşullar ve kur dalgalanmaları, Şirket faaliyetlerini de olumsuz etkileyebilecektir.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

10.3. İbraçının borçluluk durumu

	Bağımsız denetimden geçmiş
	31.12.2019
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	20.312.064
Teminatl	17.138.738
Teminatsız	3.173.326
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	244.781.454
Teminatl	244.146.504
Teminatsız	634.950
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	265.093.518
Özkaynaklar	310.106.668
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	300.000.000
Yasal yedekler	593.140
TOPLAM KAYNAKLAR	575.200.186
Net Borçluluk Durumu	31.12.2019 Tutar (TL)
A. Nakit	-
B. Nakit Benzerleri	5.876.054
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	5.876.054
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	495.148
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	17.138.738
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	627.118
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	17.765.856
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	24.137.058
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	172.642.634
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	172.642.634
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	196.779.692

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Pendik ilçesinde bulunan Pendorya AVM'nin üzerinde 60.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana'da bulunan otelin ½ oranındaki Şirket payı üzerinde 15.000.000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

Döviz kurlarında son aylarda yaşanan önemli artışlar nedeniyle, Şirket'in son durumu itibariyle borçluluk/finansman giderleri önemli ölçüde artış göstermiştir.

TSKE YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 10.537.112 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 20.312.064 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı olarak kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir.

TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Dönen Varlıklar	16.966.200	20.382.473	10.537.112
Kısa Vadeli Yükümlülükler	118.697.662	15.510.775	20.312.064
Net İşletme Sermayesi	(101.731.462)	4.871.698	(9.774.952)

Yukarıdaki tabloda da verildiği üzere Şirket'in yıllar itibarıyla net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2017 yılında 101.731.462 TL net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2018 ve 2019 yıllarında bu tutar azalmıştır. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırım sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, Satış, Stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen ve Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket, faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır. Bu kapsamda Şirket'in portföyünde ofis binaları, alışveriş merkezi ve otel bulunmaktadır. Şirket performansını etkileyen başlıca etmenler içerisinde küresel ve Türkiye finansal piyasalarındaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar, İmar, İnşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra, Şirket, sektördeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen trendler doğrultusunda şekillendirebilmektedir. Halihazırda portföyde yer alan taşınmazların bulunduğu bölgeler gelişim potansiyeline sahip olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştirebileceği bölgeler niteliğindedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünün yer aldığı bölgelerde tamamlanan ve devam eden inşaat projeleri bulunmaktadır.

TESE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Pendorya AVM'ye 200 m yürüme mesafesinde inşası tamamlanan Garanti Bankası Operasyon Merkezi 2018 yılı sonu itibarıyla faaliyete başlamıştır. Bu gelişme AVM faaliyetlerini ve müşteri profilini olumlu etkilemiştir. Ruhsat alınan dönem sonrasında yayımlanan imar yönetmeliği değişikliklerine istinaden ilave emsal kazanımları ortaya çıkmış olup yapılan plan değişiklikleriyle birlikte Pendorya AVM hinterlandında konut tipi yapılaşmanın önü açılmış ve bölgedeki insan yoğunluğu artmıştır. AVM yatırımının bulunduğu bölgede gelecek dönemde yeni projelerin hayata geçme potansiyeli bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan ofis binalarının bulunduğu lokasyon çevresinde devam eden büyük ölçekli projeler olması yeni yatırımlar için cazibe yaratmaktadır. Fındıklı Binalarının yakınında inşası devam etmekte olan Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi'nin ilk etabı tamamlanmıştır, ikinci etabının ve Kabataş Mahmutbey Metro Hattı'nın ise 2020 yılı içerisinde tamamlanarak faaliyete geçmesi beklenmektedir. Kabataş, metro hattı ve deniz ulaşımı imkanlarıyla bölgenin en önemli ulaşım merkezlerinden birisi haline gelecektir. Bununla birlikte Tahir Han binasının bulunduğu bölgede inşası tamamlanma aşamasında olan Galataport projesinin yanı sıra yeni otel ve restoran yatırımlarının devam etmekte olduğu görülmektedir.

Divan Adana Oteli bölgesinde ise 2019 yılı içerisinde 01 Burda AVM, Park Adana AVM ve DoubleTree By Hilton projeleri tamamlanarak faaliyetlerine başlamıştır. Bu projeler ile birlikte otel çevresinde yoğunluğun artması beklenmektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, Belirsizlikler, Talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 inci maddesindeki İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler, İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler, İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler ve Diğer Riskler ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, Belirsizlikler, Talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden besap dönemlerine ilişkin kar tahminleri: Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar: Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu: Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama: Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi: Yoktur.

YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1.İhraççının genel organizasyon şeması:

14.2. İdari yapı:



14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

29.03.2019 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hakan Aygen, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı'na Özlem Bağdatlı, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ahmet Hanefi Özbilen, Seyit Hüseyin Gürel, Dilek Pekcan Mişe, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ersan Yıldırım ve Aysel Ölçen Aydınır 3 yıl süreyle atanmışlardır.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekali	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Dilek PEKCAN MIŞE	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2019/2 yıl	-	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2019/2 yıl	-	-

YATIRIM MENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu Üyelerinin İhraççı Dışında Aldığı Görev
Hakan AYGEN	TSKB Genel Müdür Yardımcısı
Özlem BAĞDATLI	TSKB Hukuk İşleri Müdürü
Ahmet Haneî ÖZBİLEN	TSKB Finansal Danışmanlık Grup Yöneticisi
Seyit Hüseyin GÜREL	TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürü
Dilek PEKCAN MIŞE	TSKB Mali Kontrol Grup Yöneticisi
Ersan YILDIRIM	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmaşı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmaşı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi: Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Hakan AYGEN- Yönetim Kurulu Başkanı

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 Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Aygen, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

TSKB GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Özlem BAĞDATLI- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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 yapmakta olup, Ağustos 2017 yılından itibaren Yönetim Kurulu Başkan vekilliği görevini sürdürmektedir.

Ahmet Hanefi ÖZBİLEN- Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Hanefi Özbilen, Marmara Üniversitesi İşletme Bölümü mezundur. Kariyerine 1998 yılında Deniz Yatırım'da Kurumsal Finansman ve Araştırma Müdürlüğü'nde başlamıştır. 1999 yılında TSKB 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. Halihazırda Finansal Danışmanlık Bölümü'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 ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Sevit Hüseyin GÜREL - Yönetim Kurulu Üyesi

Sevit Hüseyin Gürel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat bölümü mezundur. Kariyerine TSKB 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, halihazırda TSKB Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Ayrıca Gürel, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Dilek PEKCAN MİŞE - Yönetim Kurulu Üyesi

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.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ersan YILDIRIM - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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, TSKB’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 yılından bu yana TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Aysel ÖLÇEN AYDINER - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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 Turkecell 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 Ömüzakere olan Aysel Ölçen Aydın, aynı zamanda Türkiye’nin ilk arabulucularından olup, müzakere konusunda da 2016 yılında Harvard Üniversitesinde eğitim almıştır. Aydın, 2018 yılından bu yana TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hüseyin TİKEN - Genel Müdür

Hüseyin Tiken, 1990 İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1990-91 döneminde İ.Ü. İşletme İktisadi Enstitüsü “Finansal Kurumlar Yönetimi” dalında ihtisas yapmıştır. Çalışma hayatına DFK (Denetim Finans Kontrol) adlı bağımsız denetim firmasında başlayan Tiken, 1995 yılında TSKB’de Mali Analiz bölümünde çalışmaya başlamış olup, Bankanın çeşitli bölümlerinde Yönetici olarak görev aldıktan sonra en son Grup Yöneticisi olarak çalıştığı Krediler bölümünden, 2011 yılı Nisan ayında TSKB GYO’da Genel Müdür Yardımcısı (Genel Müdür Vekili) olarak atanmış ve 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla aslen Şirket Genel Müdürü olmuştur.

Cengaver YILDIZGÖZ - Genel Müdür Yardımcısı

Cengaver Yıldızgöz, Yeditepe Üniversitesi İngilizce İşletme mezunu olup, sonrasında çalışma hayatına devam ederken aynı üniversitede Finans ve Yönetim alanlarında MBA master programını tamamlamıştır. Üniversite eğitimi sürecinde Araştırma Görevlisi olarak görev yapmasının ardından çalışma hayatına Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. Genel Müdürlüğü’nde başlamış ve finans, portföy yönetimi, mali işler ile yatırımcı ilişkileri alanlarında çeşitli yönetim kademelerinde 10 yıl süreyle görev almıştır. Yıldızgöz, 2010 yılında katıldığı TSKB GYO’da Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Anavarza Otelcilik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak iş hayatına devam etmektedir. Cengaver Yıldızgöz icrada görevlidir.

TSKB MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Hakan AYGÜN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Ağustos 2017-Devam)	Evet	-	-	-

Özlem BAĞDATLI

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (26.03.2014-22.03.2017)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (22.03.2017'den itibaren)	Evet	-	-	-

Seyit Hüseyin GÜREL

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)	Evet	-	-	-

Ahmet Hanefi ÖZBİLEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Depozitane	Yönetim Kurulu Üyesi (2015'den itibaren)	Evet	-	-	-
TSKB Munzam Vakfı	Denetçi	Hayır	-	-	-
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı (Bancorus)	Yönetim Kurulu Üyesi (2017'den itibaren)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)	Evet	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMAN
MENKOL DEĞERLER A.Ş.

Dilek PEKCAN MIŞE

Sirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (29.03.2019-halen devam ediyor.)	Evet	-	-	-

Ersan YILDIRIM

Sirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Üye	Hayır	10.000 TL	2%	Hayır
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (23.03.2016- halen devam ediyor.)	Evet	-	-	-
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Çalışan	Evet	-	Sermaye Payı yok	Hayır

Aysel ÖLCEN AYDINER

Sirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (Nisan 2018'den beri)	Evet	-	-	-
SS Marmara Sığa İşletme Kooperatifi	Üye (Mart 2019'dan beri)	Evet	-	-	-
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Üye (Eylül 2019'dan beri)	Evet	-	-	-

Hüseyin TİKEN

Sirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anaviran Otellerlik A.Ş.	Başkan	Evet	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Menapları, Muzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (27.11.2014- 01.06.2018)	Hayır	-	-	-

**TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekâli/Üye...vb.)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavarsu Güneşli A.Ş.	Üye	Evet			

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, İrtikâp, Rüşvet, Hırsızlık, Dolandırıcılık, Sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, Kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi: Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi: Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

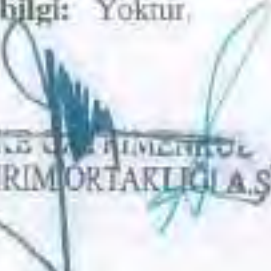
14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi: Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi: Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.


CENGAVER YILDIZGÖZ
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YILMAZ FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

2019 yılında Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.554.665 TL'dir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

	31.Ara.19
<i>Kısa vadeli</i>	251.794
Personel prim karşılığı	160.000
Kullanılmamış izinler karşılığı	91.794
<i>Uzun vadeli</i>	288.170
Kıdem tazminatı karşılığı	288.170
Toplam	539.964

	31.Ara.19
Dönem başı bakiyesi	99.137
Hizmet maliyeti	39.482
Faiz maliyeti	15.267
Dönem içi ödemeler	-
Aktüeryal fark	13.826
Dönem sonu bakiyesi	167.712

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl/2 Yıl
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl/2 Yıl
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Dilek PEKCAN MIŞE	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Ersan YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	Süresiz/Devam Ediliyor
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz/Devam Ediliyor

TSKS YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade: Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Kurul'un kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri uyarınca; Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komite başkanlıkları bağımsız yönetim kurulu üyelerince yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve internet sitemizde yayınlanmıştır (www.tskhgvyo.com.tr).

Denetimden Sorumlu Komitesi

Şirket'in muhasebe sisteminin denetimi, finansal bilgilerin denetimi ve kamuya açıklanması, Bağımsız Denetim Kuruluşunun seçimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla görev yapmak üzere çalışmalar yapar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Ersan YILDIRIM	Başkan	Bağımsız
	Aysel ÖLÇEN AYDINER	Üye	Bağımsız

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Komite, başta pay sahipleri olmak üzere tüm menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek Şirket risk yönetimi sisteminin oluşturulması ve geliştirilmesine yönelik öneri ve görüşlerini, yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Aysel ÖLÇEN AYDINER	Başkan	Bağımsız
	Özlem BAĞDATLI	Üye	Bağımsız Değil

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, bu kapsamda Şirket'in yatırımcılar ile iletişimine ilişkin temel esasları belirler, bunları düzenli olarak gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanması, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi ve çözüme ulaştırılması amacıyla hizmet eden geliştirici önerileri Yönetim Kurulu'na sunar.

TSKİ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ersan YILDIRIM	Başkan	Bağımsız
	Özlem BAĞDATLI	Üye	İlerada görevli olmayan ve bağımsız olmayan
	Cengaver YILDIZGÖZ	Üye	İlerada görevli

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi çerçevesinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almaktadır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinden, zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken uygulanması zorunlu olmayanlar da Şirket tarafından büyük ölçüde benimsenmiştir.

Her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporlarında kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup, bu raporlara www.kap.org.tr internet adresinden ve Şirket'in kurumsal internet sitesinden (www.iskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Şirket'i SPK, BIST ve MKK nezdinde temsil etmek ve ilgili kurumlarla olan diyaloglar çerçevesinde ilgili kurumlardan gelen isteklerin teminini organize etmek.
- Sermaye piyasası faaliyetlerinin yürütülmesini sağlamak.

İsim	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgaze@iskb.com.tr	Sermaye Piyasası Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	209217-701855	Yüksek Lisans

TSK YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Yıllar İtibari İle Çalışan Personel Sayısı	31.12.2017 (Yılsonu)	31.12.2018 (Yılsonu)	31.12.2019 (Yılsonu)
	10	10	12

Personelin tamamının görev yeri İstanbul'da Şirket merkezidir. Personel sayısında önemli bir değişiklik yaşanmamıştır.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi: Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	24.03.2020		01.07.2020	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	267.268.805	89,09	267.268.805	89,09
Diğer	32.731.195	10,91	32.731.195	10,91
TOPLAM	300.000.000	100	300.000.000	100

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortak	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	24.03.2020		01.07.2020	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	269.671.404	89,89	269.671.405	89,89
Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.374.491	42,46	127.374.491	42,46

TSKB YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların diğer ortaklardan farklı oy hakları bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca, A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Anılan imtiyaz kapsamında, 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.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazın türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oran (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	20.000.000	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	8.182.222	2,73
C	Hamiline	Yok	1,00	271.817.778	90,6
			TOPLAM	300.000.000	100,0

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı (01.07.2020)		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oran (%)		
TSKB	269.671.405	89,89	Şirket'te pay sahipliği	TSKB ve Türkiye İş Bankası; SPK mevzuatına tabi olup SPK'nın gözetimi ve denetimi altında sermaye piyasası kurumlarıdır. Keza Şirket'in ana ortağı TSKB ve dolaylı ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. de gerek BDDK gerekse de SPK'nın denetim ve gözetimine tabi bir kuruluşlardır. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olacak niteliktedir.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.374.491	42,46	Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin TSKB'deki pay sahipliği dolayısıyla Şirket'in de dolaylı pay sahibi olması	

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi: Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri: Yoktur.


TSKB YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta yayınlanan 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli bağımsız denetçi raporlarında 22.1. numaralı "İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar" ve 22.2. numaralı "İlişkili taraflardan gelir ve giderler" başlıkları altında ilişkili taraf açıklamaları kısmında yer verilmiştir. TSKB GYO'nun ilişkili tarafları ve bu taraflar ile ilgili işlemler aşağıda belirtilmiştir;

Türkiye İş Bankası A.Ş. ile bankacılık ve kiracılık ilişkisi, TSKB ile bankacılık ve kiracılık ilişkisi, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile kiracılık ilişkisi, TSKB A.Ş. Munzam Vakfı ile kiracılık ilişkisi, TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. ile kiracılık ilişkisi, Yatırım Finansman ile kiracılık ilişkisi, Yatırım Varlık Kiralama A.Ş ile kiracılık ilişkisi, Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile sigortacılık ilişkisine dayalı işlemlerimiz bulunmaktadır.

	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19
Bankalar – vadeli			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	106.261	-	-
Bankalar – vadesiz			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	808	2.099	-
Toplam	107.069	2.099	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	352	44.706
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	5.358	-	-
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	65	-	-
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	1.417	-	-
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	-	-	1.683
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	295
Toplam	6.840	352	46.684
Peşin ödenen giderler			
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	379.560	463.095	520.427
Toplam	379.560	463.095	520.427
Banka kredileri			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31.664.372	36.910.759	35.143.721
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	-
Toplam	31.664.372	36.910.759	35.143.721
İlişkili taraflara ticari borçlar			
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	350.884	416.337	468.536
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	47.329	1.141	13.188
Toplam	398.213	417.478	482.024

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM PORTFÖY A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	1 Ocak – 31.Ara.17	1 Ocak – 31.Ara.18	1 Ocak – 31.Ara.19
Kira gelirleri			
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	7.637.135	9.911.769	13.345.245
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	257.465	299.869	403.744
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	11.790	13.732	18.449
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	10.910	12.707	17.109
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	570.575	765.035	1.034.932
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	27.820	33.275
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	683
Toplam	8.487.875	11.030.932	14.853.437
Faiz gelirleri			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3.010	4.305	-
Toplam	3.010	4.305	-
Faiz giderleri			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.266.368	3.313.985	2.974.939
Toplam	2.266.368	3.313.985	2.974.939
Kredi ve sigorta komisyonu giderleri			
Türkiye İş Bankası A.Ş.	108	704	252
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	13.566	48.313
Toplam	108	14.270	48.565

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	1 Ocak – 31.Ara.17	1 Ocak – 31.Ara.18	1 Ocak – 31.Ara.19
Kira gelirleri			
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	7.637.135	9.911.769	13.345.245
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	257.465	299.869	403.744
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	11.790	13.732	18.449
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	10.910	12.707	17.109
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	570.575	765.035	1.034.932
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	27.820	33.275
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	683
Toplam	8.487.875	11.030.932	14.853.437

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Net Satışlar	19.341.920	22.505.450	23.761.037

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:	44%	49%	63%

İlişkili taraflar ile yapılan kira sözleşmelerine istinaden elde edilen gelirlerin net satışlar içerisindeki payı yukarıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir. İlişkili tarafların net satışlar içerisindeki payı, 2017, 2018 ve 2019 faaliyet dönemleri itibarıyla sırasıyla %44, %49 ve %63 olarak gerçekleşmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir.

Şirket'in sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Şirket payları, A, B ve C şeklinde pay gruplarına ayrılmıştır.

Esas Sözleşme ile A ve B grubu paylara yönetim imtiyazı tanınmıştır. Esas Sözleşme uyarınca Şirket yönetim kurulunun bir üyesi dışında tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bir yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

A ve B grubu paylar nama yazılı, C grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermayeyi temsil eden paylar arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Fiili Dolaşımda Bulunan Payların Toplam Nominal Değeri (TL)	34.240,007	31.390,302	24.499,303
Toplam Sermaye (TL)	150.000,000	300.000,000	300.000,000
Fiili Dolaşım Oranı (%)	22,82	10,46	8,16

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi: Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi: Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi: Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi: Yoktur.

20.8. İhracının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamaları: Yoktur.

TSKB YATIRIM MENKUL
YATIRIM MENKUL A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20.9. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut durum itibarıyla ortaklığın C grubu payları, "TSGYO" işlem koduyla Borsa İstanbul'da Ana Pazar-Grup 1'de işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi: Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi, TTK, SPK, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve sermaye piyasası mevzuatı ile uyumludur. Kayıtlı sermaye tavanı dahilinde sermaye artırımını hariç, Esas Sözleşme değişiklikleri Genel Kurul kararıyla yapılmaktadır.

"TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge", Şirket'in 25.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş, 03.04.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10.04.2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri, Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.tskbgco.com.tr) ve KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) bulunmaktadır.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5. madde metnine aşağıda yer verilmiştir. Şirket, bu amaç ve konu çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumdur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket amacını gerçekleştirmek için;

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşıtır ve taşıtmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Şirket, Kurul düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Kurul tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Kurulca yapılacak düzenlemelere uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin 11. maddesi uyarınca, Şirket, Genel Kurul tarafından sermaye piyasası mevzuatı ile TTK hükümleri uyarınca en çok 3 yıl için seçilecek çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından temsil ve idare edilir. Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu, TTK, SPK, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu'na ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in payları A grubu nama yazılı, B grubu nama yazılı ve C grubu hamiline yazılı olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, A ve B grubu nama yazılı 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. C grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

TSKB MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı paylarla ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümleri saklıdır.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesine göre:

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmihaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder. Onun yokluğunda bu görevi Yönetim Kurulu Başkan Vekili yapar. Başkan Vekili de yoksa Başkan'ı Genel Kurul Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçer. Genel kurul toplantıları, "Genel Kurul İç Yönergesi" hükümlerine göre yönetilir.

TSKE MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
MENTÜL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu'nda muhahhas üyeler varsa, muhahhas üyelerle en az bir Yönetim Kurulu Üyesinin Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları şarttır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 21. maddesine göre:

Genel Kurul toplantıları, Şirket'in merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları içinde yapılır. Şirket merkezinin bulunduğu yerde toplantının hangi adreste yapılacağını belirleme yetkisi ile toplantının, Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde veya yurt dışında yapılabilmesini belirleme yetkisi toplantı çağrısı yapanlara aittir.

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde ve TTSG'de yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı ve TTK'nın 414. maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesine göre:

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Ayrıca Şirket genel kurul toplantılarında, genel kurulunun çalışma esas ve usullerini düzenleyen "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" hükümlerine de riayet edilir.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi: Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi: Yoktur.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli sözleşme bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgvyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta İlan Edilme Tarihi
1 Ocak – 31 Aralık 2017	29.01.2018
1 Ocak – 31 Aralık 2018	30.01.2019
1 Ocak – 31 Aralık 2019	29.01.2020

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçisinin Adı-Soyadı	Görüş/ Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu

1 Ocak – 31 Aralık 2017, 1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2019 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafında gerçekleştirilmiş olup, "olumlu" görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak baş denetçimin görevden alınma, ayrılma ve/veya başkaca bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

TİC. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade: Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler: Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu: Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğu ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun artırılması amacıyla yenilenmiş, yenilenen "Kar Dağıtım Politikası" 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve ayrıca 27 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında da Genel Kurulun onayından geçmiştir. Şirket'in yenilenen Kar Dağıtım Politikasında benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir.

Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe 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, TTK'nın 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 miktardan, Kurulca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in 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) TTK'nın 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 kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir. Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz TTK'nın 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.

Kurul 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 Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirket'in karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az sermaye piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak ve/veya kaydi pay şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

2017 Yılı Kâr Dağıtımı

8 Haziran 2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2017 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2017 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 08.06.2018 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskgbyo.com.tr) ulaşılabilir.

2018 Yılı Kâr Dağıtımı

29 Mart 2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2018 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 29.03.2019 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskgbyo.com.tr) ulaşılabilir.

2019 Yılı Kâr Dağıtımı

24 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2019 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 24.03.2020 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskgbyo.com.tr) ulaşılabilir.


E. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Beyoğlu Belediyesi	İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2014/2008	İmar Planının İptali	-	Planın iptaline karar verilmiş olup, Beyoğlu Belediyesi tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Müdahil)	Ömer Faruk Çelik Reyhan Kavala	İstanbul 11. Sulh Hukuk Mahkemesi 2005/418	Ortaklığın Göderilmesi	-	Taşınmazın sınırlarak ortaklığın giderilmesine karar verilmiş, karar temyiz edilmiştir. Dosya Yargıtaydadır.
İhraççının Müdahil Olduğu Davalar					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Sağlam Satış ve Paz. A.Ş.	Pendik Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Müdahil TSKB GYO	İstanbul Anadolu 4. Asliye Hukuk MAhkemesi 2017/436E	El Alınmanın Önlenmesi – Tazminat	845.334 TL	Davanın İst. Büyükşehir Belediyesi yönünden kabulüne karar verilmiştir. Kararın tebliğ edilmesi beklenmektedir.
Jilber Topuz	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/385 E	17 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı gündeminde yer alan 5, 7 ve 9 numaralı gündem maddelerine yönelik Genel Kurul kararlarının iptali ¹¹⁾	-	Jilber Topuz'un şirketteki karşı açtığı dava reddedilmiştir. Kararın tebliğ edilmesi beklenmektedir.

Ayrıca Şirket lehine Şirket tarafından 85 adet toplam 4.181.724,74 TL ana para tutarlı icra takibi başlatılmış olup, bahse konu takipler halen devam etmektedir. Şirket'e karşı açılan 3 adet toplam 56.203,16-TL ana para tutarlı icra takibi ise Şirket'in itirazı sonucu durmuştur. Bahse konu icra takiplerinden ikisinin devamı için karşı tarafça itirazın iptali davaları açılmıştır.

Şirket'in taraf olduğu toplam 38 adet davanın dava değeri 1.223.651,63 TL'dir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler: Yoktur.

¹¹⁾ Genel kurul toplantısı gündeminin iptali talep edilen maddelerinden, 5. madde 2017 yılı içinde istifa eden yönetim kurulu üyelerine yerine yapılan atamaların genel kurul onayına sunulmasına, 7. madde yönetim kurulu üyelerinin seçimine ve 9. madde bagimsız denetim faaliyetini yürüten kuruluşun seçimine ilişkindir.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim İmtiyazı	13.333.333	100	1,00	13.333.3333	6,67
B	Nama	Yönetim İmtiyazı	5.454.815	100	1,00	5.454.815	2,73
C	Hamiline	Yoktur.	181.211.852	100	1,00	181.211.852	90,60
TOPLAM			200.000.000	100		200.000.000	100

Şirket'in 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla %66,66 artırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Artırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 200.000.000 adet payın 13.333.333 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 5.454.815 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 181.211.852 adedi ise hamiline yazılı C Grubudur (ISIN: TRETSGY00016). İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da Satış Yöntemi ile halka arz edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi: Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi: Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

**YATIRIM MENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YATIRIM MENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.**

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19 ve TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği): TTK md. 507 ve SPKn md. 19 uyarınca, pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

a) Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kâr payı alma hakkı elde eder.

b) Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zamanaşımına uğrar. Zamanaşımına uğrayan kâr payı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1. maddesinin 2. fıkrası uyarınca bahsolunan menfaat ve bedelleri müruru zaman müddetlerinin bitmesinden itibaren üç ay içinde mahallî mal sandığına vermeğe mecburdurlar.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan pay sahiplerinin kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaata mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un II-19.1. sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurul'un yayımlanmış olduğu ilke kararları, tebliğler ile ilgili diğer kanun ve sair mevzuat ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne uyulur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 29. Maddesi'ne göre;

Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK 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 safî (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:


İSMAİL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, TTK'nın 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 matrihtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in 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, dönemi 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) TTK'nın 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 kardan 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.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

TTK md. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 7'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırım kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanımı işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn md. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir. Artırımın tescili ile o anda mevcut pay sahipleri mevcut paylarının sermayeye oranına göre bedelsiz payları kendiliğinden iktisap ederler.

SPKn md. 19 uyarınca, halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

TTK md. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir.

TTK md. 1527 uyarınca, anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukukî sonuçlarını doğurur.

SPKn md. 29 uyarınca, halka açık ortaklıklar genel kurullarını, toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, ortaklığın internet sitesi ve KAP ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde yayımlanan ilanla çağırarak zorundadırlar. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

SPKn md. 30 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417):

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK md. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ihsaları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakereler yapılır, karar alınır. Gerekliğinde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır.

TTK md. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 13 üncü maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarıyla değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK md. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödemesiyle doğar.

TEK SAKYIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

SPKn md. 14 uyarınca, Şirket, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından TMS çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

TTK md. 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2):

SPKn md. 18/6 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn md. 20/2 uyarınca, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

TSİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK md. 447 uyarınca, genel kurulun, özellikle, pay sahibinin, genel kurula katılma, asgari oy, dava ve kanundan kaynaklanan vazgeçilemez nitelikteki haklarını sınırlandıran veya ortadan kaldıran; pay sahibinin bilgi alma, inceleme ve denetleme haklarını, kanunen izin verilen ölçü dışında sınırlandıran veya anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı olan kararları batıldır.

TTK md. 448 uyarınca, Yönetim kurulu iptal veya butlan davasının açıldığını ve duruşma gündüğü usulüne uygun olarak ilan eder ve şirketin internet sitesine koyar. İptal davasında üç aylık hak düşüren sürenin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz.

Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde davalar birleştirilerek görülür. Mahkeme, şirketin istemi üzerine muhtemel zararlarına karşı davacıların teminat göstermesine karar verebilir. Teminatın nitelik ve miktarını mahkeme belirler.

TTK md. 449 uyarınca, genel kurul kararı aleyhine iptal veya butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK md. 450 uyarınca, genel kurul kararının iptaline veya butlanına ilişkin mahkeme kararı, kesinleştikten sonra bütün pay sahipleri hakkında hüküm ifade eder. Yönetim kurulu bu kararın bir suretini derhâl ticaret siciline tescil ettirmek ve internet sitesine koymak zorundadır.

TTK md. 451 uyarınca, genel kurulun kararına karşı, kötüniyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27):

TTK md. 411 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerekçelendirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin en az yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 531 uyarınca, haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler.

TTK md. 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmamasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

TSİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

TTK md. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı şirketin, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı şirketin her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir. Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

SPKn, md. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplanı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Pay sahibinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına haksız bir biçimde engel olunması, genel kurul toplantısına usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin usulüne uygun bir biçimde ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydetme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satın fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPKn md. 27 uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 01/07/2020 tarih ve 578 sayılı toplantısında payların ihracına ilişkin alınan karar aşağıdaki gibidir:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tamamı içerisinde 300.000.000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 200.000.000 (İkiyüzmilyon) Türk Lirası artırılarak 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına;

Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısılanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal bedel üzerinden kullanılmasına;

Artırılan 200.000.000 (İkiyüzmilyon) Türk Lirası uyarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 200.000.000 (İkiyüzmilyon) adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 13.333.333 adedinin A grubu nama yazılı, 5.454.815 adedinin B grubu nama yazılı ve 181.211.852 adedinin C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;

Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı paylar için B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı paylar için ise C Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyatın halka arz edilmesine, 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda ilan edilmesine;

Sermaye artırım dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydıleştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydıleştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına;

Sermaye artırım işlemleri kapsamında Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine;

Sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ticaret sicil müdürlüğü, noterler ve diğer tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, bildirim ve diğer tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi ve bu karar kapsamında yürütülecek her türlü iş ve işlemin yapılması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine

karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

TSKB YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Ortaklık'ın 300.000.000 TL nominal tutarındaki sermayesi; 200.000.000 TL nominal tutarında tamamen nakit karşılığı olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

Arttırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 200.000.000 adet payın, 13.333.333 adedi A grubu nama yazılı, 5.454.815 adedi B grubu nama yazılı ve 181.211.852 adedi C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

İhraç edilecek paylardan her biri 1 TL olmak üzere toplamda 181.211.852 TL nominal değerli 181.211.852 adet C grubu hamiline yazılı paylar, halka arz edilmektedir. Halka arz edilen C grubu paylar, Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, 2 (iki) iş günü süreyle, nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in ve Yatırım Finansman'ın kurumsal internet sitelerinde (www.tskbgyo.com.tr) (www.yf.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler.

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değer altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma hakkını 1,00 TL nominal pay için 1,00 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa İstanbul'da işlem birimi 1,00 TL/1 Lot olup 1 adet paya denk gelmektedir.

TSKB MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Borsa İstanbul'da işlem görecek C grubu payların tasarruf sahiplerine satışında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BIST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını, başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek olan yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler. Pay bedelleri tahsil edildikçe MKK tarafından Şirket'in TSKB nezdindeki TR760001400000000000344945 IBAN numaralı özel hesabına aktarılacaktır.

Bu sermaye artırımında, yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, süresi içinde bu haklarını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası pay kalması durumunda bu paylar, 2 işgünü süreyle nominal değer altında olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Pay almak suretiyle Şirket'e ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili tüm aracı kurumlar olup, izahname aşağıda belirtilen adreslerde incelemeye açık tutulmaktadır.

TSKB GYO	Ömer Ayni Mh. Karun Çıkmaşı Sok.No:2. 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
Yatırım Finansman	Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinin http://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul'un telefon numarası +90 212 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları +90 212 298 23 48, +90 212 295 25 58'dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum ihraççı tarafından yazılı olarak Kurul'a bildirilir.


TSKB YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, ihraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ayrıca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, Kurul tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer/1 Lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8. maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, durumu, Şirket tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden azami 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

İSKE YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı: Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı: Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde ile tarihleri/ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Tüm gruplar için bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, yeni pay alma haklarının kullanım süresinde paylar 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma oranı %66,66'dır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri TSKB nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR760001400000000000344945 No'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni Pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen A, B ve C grubu pay sahipleri, yeni pay alma haklarına isabet eden pay bedelini, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle Şirket'e ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

TSKB YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma hakkı (rüçhan) hakkı kullanım süresi içinde söz konusu paylar üzerinde bulunan yeni pay alma haklarının alınıp-satılması için Borsa İstanbul tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik kodu ile rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü, yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise yeni pay alma hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar ise 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar, nominal değer in altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet adresinde (www.tskbgye.com.tr), Yatırım Finansman'ın Kurumsal internet adresinde (www.yf.com.tr) ve KAP internet sitesinde (www.kap.org.tr) ilân edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nakdi sermaye artışı borsada satış olarak gerçekleştirilecek olup, talep toplama olmayacağından nemalandırma olmayacaktır.


TSKB YATIRIM A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.1.14. Halka arzda işsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi	Kurum Adı
Hakan AYGÜN	Yönetim Kurulu Başkanı	TSKB GYO
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	TSKB GYO
Ahmet Haneî ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Dilek PEKCAN MIŞE	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	TSKB GYO
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	TSKB GYO
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	TSKB GYO
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	TSKB GYO
Ebru ORMANCI	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	TSKB GYO
Mehmet Onur DENİZ	Avukat	TSKB GYO
Melike HAMZA	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	TSKB GYO
Banş BAHÇE	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı	TSKB GYO
Ömer ERYILMAZ	Genel Müdür	Yatırım Finansman
Emre Murat ÜNAL	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Levent DURUSOY	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Eralp ARSLANKURT	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Zeki DAVUT	Koordinatör	Yatırım Finansman
Pervin BAKANKUŞ	Müdür	Yatırım Finansman
Mehmet Ali SUKUŞU	Müdür	Yatırım Finansman
Av. Mehmet Suat KAYIKÇI	Hukukî Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Nusret ÇETİN	Hukukî Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Elif ÇOPUR	Hukukî Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Burak ÇELEBİ	Hukukî Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Yaşar Bivas	Sorumlu Denetçi	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in ana hissedarı, yönetim kurulu üyeleri veya yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdü bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları Aracı Kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yatırımcılar, Aracı Kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından Aracı Kuruluşlara tahakkuk ettirilen tutarlar ve pay tutarı üzerinden hesaplanan aracılık komisyonu gibi hizmet bedelleri Aracı Kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerinin altında kalmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.tskbgo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. (www.yf.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

Satış fiyatı nominal bedel ve piyasa bedeli esas alınarak belirlenmiştir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında 01.07.2020 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Aracı Kurum: Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

Adresi: Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul

Tel ve Faks : (212) 317 69 00 ve (212) 282 15 50-51

İnternet Sitesi: www.yf.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

TSKB YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Aracı Kurum (Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.) satışa "en iyi gayret aracılığı" ile aracılık edecektir. Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yatırım Finansman ile 01.07.2020 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası kalan payların Borsa İstanbul'da satışı Aracı Kurum tarafından en iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecektir. Kurum bu Aracılık Sözleşmesi ile aynı zamanda danışman olarak da hizmet verecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arza konu payların halka arzı sermaye arzı yolu ile gerçekleştirilecek olup; bu kapsamda

- TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay satış geliri,
- Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu,
- LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu danışmanlık ücreti,

elde edecektir.

Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, halka arza ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı yoktur. Belirtilenler dışında halka arzdan önemli menfaati olan herhangi bir kişi bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımında ihraç edilen C grubu paylar yeni pay alma haklarının kullanılmaya başlandığı 1'inci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Ana Pazar – Grup 1'de işlem görmeye başlarlar.

A, B grubu imtiyazlı paylar ise Borsada işlem görmemektedir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut durum itibarıyla ortaklığın C grubu payları "TSGYO" işlem koduyla BİST Ana Pazar – Grup 1'de işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu payları ise BİST Ana Pazar – Grup 1'de "TSGYO" borsa koduyla işlem görmeye başlayacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya

- İhracçının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları: Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi: Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri: Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmasına ilişkin taahhütler:

a) İhracçı tarafından verilen taahhüt: Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar: Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihracçının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 200.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oran aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sermaye Artırım Miktarı	200.000.000
Kurul Kayıt Ücreti (Payların ihrac değeri üzerinden %0,2)	400.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	63.000
MKK İhracçı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	10.500
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	60.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	80.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	50.000
Toplam Maliyet	663.500
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	199.336.500
İhraca Konu Pay Adedi	200.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0.0033

Payların satışından elde edilecek brüt gelir 200.000.000 TL olup, satışa ilişkin hesaplanan tahmini 663.500 TL sermaye artırım masrafları düşüldükten sonra elde edilecek tahmini net nakit girişi 199.336.500 TL ve pay başına düşen maliyet 0.0033 TL olarak hesaplanmaktadır.

TSİ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Sermaye artırımı ile Şirket'in kredi borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin önemli bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda halka arz gelirleriyle mevcut kredi borçlarının ödenmesi planlanmaktadır. Halka arzdan tahmini 199.336.500 TL net gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye artırımından elde edilenilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu, 06.07.2020 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

06.07.2020 tarihinde KAP'ta ilan edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'na göre, Şirket bedelli sermaye artırım neticesinde elde edeceği fonu, büyük oranda net finansal borçluluğun azaltılması amacıyla kullanacaktır.

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli banka kredileri, aşağıdaki tabloda izah edildiği gibidir:

Kısa Vadeli Banka Kredileri	35.071.071 TL
Uzun Vadeli Banka Kredileri	243.027.534 TL
Toplam Banka Kredileri	278.098.605 TL

*Döviz bazlı banka kredilerinin TL karşılığı 31.03.2020 tarihindeki TCMB döviz alış kuru baz alınarak hesaplanmıştır. (1 Euro = 7,2150, 1 USD = 6,5160)

Şirket bedelli sermaye artırım neticesinde elde edeceği fonun büyük bir kısmını net finansal borçluluğun azaltılmasında kullanacak, ayrıca elde edilecek fondan işletme faaliyetleri kapsamında faydalanacaktır.

Böylelikle Şirket'in mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinden kurtarılması, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân verilmesi ve Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)	286.442.500	485.779.000
Nakit Sermaye Artışı	-	200.000.000
Sermaye Artırım Masrafları	-	663.500
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000
Pay Başına Defter Değeri	0.95	0.97
Halka arz fiyatı	-	1.00
Sulanma Etkisi	0.10	0.11
Sulanma Etkisi %	13.20%	10.70%

TSE SERMAYE ARTIRIMI KURULU
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ortakların yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması durumunda mevcut ortaklar için pozitif sulanma etkisi pay başına 0,10 TL (%13,20) olacaktır. Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi ise pozitif 0,11 TL (%10,70)'dir.

İşbu hesaplama tüm pay sahiplerinin bedelli sermaye artırımına katılacakları varsayımı ile yapılmıştır. Bu doğrultuda sermaye artırım sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Bu hesaplamada; Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplamasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır. Varsayımlar üzerine hazırlanmış bir hesaplama olduğundan nihai durumda değişiklik arz edebilecektir.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)(31.03.2020)	286,442,500	
Nakit Sermaye Artışı	-	200,000,000
Hisse Düzeltilmiş Fiyatı	-	2.46
Emisyon Primi	-	292,000,000
Sermaye Artırım Masrafları	-	663,500
Artırım Sonrası Şirket Özkaynakları (Defter Değeri)	-	777,779,000
Ödenmiş Sermaye	300,000,000	500,000,000
Pay Başına Defter Değeri	0.95	1.56
Sulanma Etkisi	0.60	-0.91
Sulanma Etkisi %	62.92%	-36.87%

Şirket'in 03.07.2020 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 3,44 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adumına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyatı 2,46 TL'dir. $((3,44 \text{ TL} + 0,6667 \text{ TL})/1,6667 = 2,46 \text{ TL})$

Şirket ortaklarının tamamının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,60 TL (%62,92) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 0,91 TL (- %36,87)'dir.

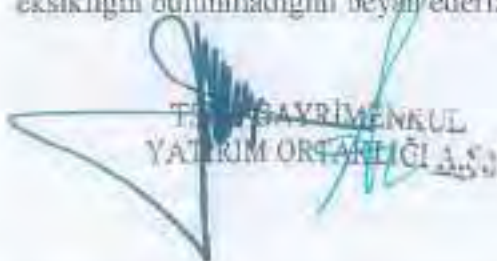
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde, süreç ile ilgili olarak Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'den aracılık hizmeti, LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'ndan ise hukuki danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İzahnamede yeri geldikçe üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilere referans verilmiş olup, bu bilgilerin aynen alındığını, Ortaklığın bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.


T. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak- 31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

01.01.2006 tarihinden itibaren menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesine yönelik hükümler GVK'nın Geçici 67 nci maddesinde düzenlenmiştir. GVK Geçici 67 nci maddesi, 01.01.2006 tarihinden sonra ihraç edilen her nevi tahvil ve hazine bonoları ile Toplu Konut İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetler ile 01.01.2006 tarihinden sonra iktisap edilen diğer menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarından elde edilen kazançların vergilendirilme esaslarını düzenlemektedir. Maddenin yürürlüğü 31.12.2015 tarihi itibarıyla sona erecek iken, 01.01.2016 tarih ve 29580 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6655 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle yürürlük tarihi 31.12.2020 tarihine kadar uzatılmıştır. 01.01.2006 tarihinden önce iktisap edilen menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları için 31.12.2005 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan GVK hükümleri geçerliliğini koruyacak olup, maliyet bedeli endekslemesi ve istisna uygulamasından sonra kalan tutar ne olursa olsun beyan edilir.

GVK Geçici 67 nci maddenin birinci fıkrası uyarınca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklanacı kuruluşlar, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla;

-Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

-Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının iftası halinde alış bedeli ile ifta bedeli arasındaki fark,

TSE YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

-Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel gelirleri,

-Aracılık ettikleri menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

üzerinden tevkifat yaparlar.

Ancak, GVK Geçici 67 nci maddesinin birinci fıkrasının 6'ncı paragrafı uyarınca; tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da (BİST'te) işlem gören ve bir yıldan uzun süre elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında, GVK Mükerrer 80 inci madde hükümleri de uygulanmayacak olup, bu gelirler için değer artışı kazancı kapsamında yıllık beyanname de verilmeyecektir.

Pay Senetleri (Hisse Senetleri) sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler: Kar Payı ve Sermaye Kazancı. Kar payı gelirleri GVK'nun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının birinci bendi uyarınca menkul sermaye iradı iken, sermaye kazancı GVK Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca değer artışı kazancıdır.

Hisse senedi kar payları GVK'nun 22,75,94 ve Geçici 62'nci madde hükümleri ile KVK'nun 15 ve 30 uncu madde hükümleri uyarınca vergilendirilir.

Sermaye kazançları ise, GVK Geçici 67 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamında vergilendirilir. Dolayısıyla uygulanacak tevkifat oranı (menkul kıymet yatırım ortaklıkları hisse senetleri hariç) 2017/10840 sayılı BKK uyarınca %0'dır.

Ancak, GVK Geçici 67 nci maddesinin birinci fıkrasının 6'nci paragrafı uyarınca; tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da (BİST'te) işlem gören ve bir yıldan uzun süre elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında, GVK Mükerrer 80 inci madde hükümleri de uygulanmayacak olup, bu gelirler için değer artışı kazancı kapsamında yıllık beyanname de verilmeyecektir.

30.2 Hisse Senetlerinden Elde Edilen Gelirler Üzerinden Tevkif Edilecek Verginin Matrahının tespiti

Elden çıkarma bedelinden, kıymetin satın alma bedeli dışında, banka veya aracı kuruma ödenen komisyon ile BSMV indirim konusu yapılır. Bunların dışında matrahtan indirilecek bir başka gider veya maliyet unsuru yoktur. Ayrıca;

-Komisyon iadelerinde iade edilen komisyon tutarının yatırımcıya ödendiği tarihteki dönemi matrahına ilave edilir.

-Aynı hisse senedinin farklı tarihlerde satın alınıp daha sonra elden çıkarılmasında "ilk giren ilk çıkar" yöntemi kullanılmak suretiyle tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedeli belirlenir.

-Gün içindeki alım satım işlemlerinde ağırlıklı ortalama fiyat bilgisi esas alınır.

-Alım satım işleminin bir kısmının zararla bir kısmının da karla sonuçlanması durumunda; menkul kıymetin aynı türden olması kaydıyla, üç aylık dönem içerisinde yapılan işlemlerde zararlar kardan mahsup edilmek suretiyle tevkifat matrahı bulunur. Üç aylık dönem sonucunun zarar doğması halinde bu zarar, takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devreder. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zararın ise devri mümkün değildir.

-Hisse senedinin teminat gösterilmesi veya ödünç işlemlerine konu edilmesi halinde, söz konusu kıymetler müşteri portföyü içerisinde değerlendirilir. Ancak, maliyet hesaplamasında ödünç işlemine konu edilen kıymetler portföy dışında, teminat gösterilen kıymetler ise portföy içinde varsayılır.

-Açığa satış işlemlerinde kıymetin elden çıkarıldıktan sonraki ilk alımındaki bedelin maliyet bedeli olarak dikkate alınması gerekir. (GVK 257 Seri No.lu Genel Tebliği)

-Sermaye ve kar yedeklerinin sermayeye eklenmesi dolayısıyla sahip olunan hisse senetlerinin alış tarihi olarak daha önceden sahip olunan hisse senetlerinin alış tarihi esas alınır. (GVK 257 Seri No.lu Genel Tebliği)

TSK YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

30.3 Tevkifata Tutulan Gelirlerin Beyan ve Mahsubu

GVK Geçici 67 nci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan gelirler üzerinden ayrıca GVK 94 ve KVK 15 ve 30 uncu maddeleri uyarınca tevkifat yapılmayacaktır.

Gerçek kişilerin ticari nitelikte olmayan kazançları açısından Geçici 67 nci madde kapsamındaki vergilendirme nihai vergilendirme olarak öngörülmüştür.

Tevkif suretiyle Geçici 67 nci madde kapsamında vergilendirilen gelirler nedeniyle gerçek kişiler ve dar mükellef kurumlar tarafından yıllık veya özel veya münferit beyanname verilmez.

Söz konusu gelirler ticari faaliyet kapsamında elde edilmesi durumunda ticari kazancın tespitinde dikkate alınır. Tevkif suretiyle ödenmiş vergiler, genel hükümler çerçevesinde ticari kazançla ilgili olarak verilen beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir. Mahsup sonrası arta kalan bir tutar bulunursa bu tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilir. Bu durum, kurumların kazançlarından Geçici 67 nci madde kapsamında tevkif edilen vergileri için de geçerlidir.

30.4 Hisse Senedi Kar Paylarının Vergilendirilmesi

GVK'nun 22 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilen hisse senedi kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen tutar üzerinden GVK 94 üncü madde uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kar payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir. Dar mükellef kurumlardan elde edilen kar paylarında istisna söz konusu değildir.

Tam mükellef kurumlar tarafından, tam mükellef gerçek kişilere, gelir vergisi ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara, bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere ve gelir vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar paylarından (istisna edilsin edilmesin) GVK'nun 94 üncü maddesinin 6/b-ı ve 6/b-ii bentleri uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı kar payının beyan edilmesi durumunda yıllık beyanname üzerinden mahsup edilir. 2009/14592 sayılı BKK ile tevkifat oranı %15 olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan, tam mükellef kurumlar tarafından dar mükellef kurumlar ile kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar paylarından KVK'nun 30/3 üncü maddesi ve 2009/14593 sayılı BKK ile %15 oranında tevkifat yapılır.

GVK'nun 86 nci maddesinin 1/c bendine göre, vergiye tabi gelir toplamının 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2020 takvim yılı için 49.000 TL) aşmaması koşulu ile Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan menkul sermaye iratları için yıllık gelir vergisi beyanname verilmez ve diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde, bu gelirler beyannameye dahil edilmez. Elde edilen kar payının tespitinde, kar payının stopaj dahil olan brüt tutarının yarısı dikkate alınır.

Dar Mükelleflerden Elde Edilen Kar Payları, Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları saklı kalmak kaydıyla, tam mükelleflerce dar mükellef kurumlardan elde edilen kar payları, GVK'nun 86/1-d maddesinde 2020 için belirlenen 2.600 TL tutar dikkate alınmak suretiyle beyan edilir.

30.5. Hisse Senetleri Kar Paylarının Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

30.5.1. Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. Maddesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat karın dağıtılması aşamasına ıvrakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca: "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükellefe dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun

TEKİRİTİM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSLAR
MENKUL DEĞERLER

15/3 maddesi uyarınca dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır.

(KVK 1 Numaralı Genel Tebliği Bölüm 15.3.9) GVK'ya 4842 sayılı kanunla eklenen 22. Maddenin 2. Fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2020 yılı için bu had 40.000TL'dir.), kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsuben sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekir. Diğer taraftan kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iradlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır. (GVK, Md 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir. (GVK, Md.101/5)

30.5.2. Kurumlar

Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetleri Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef tarafından yapılan kâr payı ödemeleri tevkifata tabi değildir. (KVK, Md.15/2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef kurumdan aldıkları kâr payları, iştirak-kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak iştirak kazancı istisnası yatırım fon ve ortakları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kâr paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kâr payları için dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kâr payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir. (KVK, Md.34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon ortaklığından alınan net kâr payının geçerli kesinti otamı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kâr paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinden tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkifat suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md.30/9) vergisi tevkifat yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01 Ocak 2006-31 Aralık 2020 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkarılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlarca pay kâr payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.


T. ÖZDEMİR
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ:

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları: Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi: Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi: Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi: Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi: Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu: Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER:

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri): Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama: Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER: Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No:2, 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.iskbgoy.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

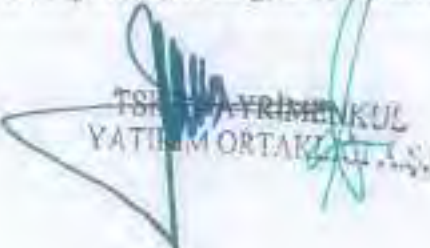
1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, Uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

1. Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

2. Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanı


TSK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.