

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



2016 YILI FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

• Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü	
• Kurumsal Profil	1
• Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler	2
• Yatırım Stratejisi	3
• TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler	4
• Dünden Bugüne TSKB GYO	5
• Yönetim Kurulu Başkan Mesajı	6
• Genel Müdür Mesajı	8
• Ekonomi ve Gayirmenkul Sektörü	10
• TSKB GYO’nun 2016 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi	13
• TSKB GYO’nun Yatırım Portföyü	15
• Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	26
• Yönetim Kurulu	29
• Şirket Yönetimi	32
• TSKB GYO’da İnsan Kaynakları	34
• Risk Yönetimi	37
• Özet Yönetim Kurulu Raporu	39
• Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	41
• Kâr Dağıtım Politikası ve 2016 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu	76
• 31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	



Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.
No:29 Beykoz 34805 İstanbul
Tel +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
www.kpmg.com.tr

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları
Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 26 Ocak 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.



Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanmamıştır.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of KPMG International Cooperative


Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Şubat 2017

Kurumsal Profil

Temelleri güçlü bir şirket...

2006 yılında kurulan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), kârlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi amaç edinmiş bir gayrimenkul yatırım şirketidir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli yatırım ve kalkınma bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 66 yıllık kurumsal birikim ve deneyiminden güç almaktadır.

TSKB GYO, bir sermaye piyasası kurumu olarak,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,
- gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve
- sermaye piyasası araçlarına

yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve SPK'nın ilgili tebliğinin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Temel değerleri tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması olan TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin proje geliştirme yoluyla büyüme, sürdürülebilirlik ve risk yönetimi üzerine kuruludur.

TSKB GYO, doğru analizler yapar...

Deneyimli çalışanlara ve detaylı bir planlama sürecine sahip olan TSKB GYO, bir gayrimenkulün yaratacağı değeri çok iyi ölçümleyebilmektedir. Bu sayede, uzun vadeli getiri ve sürdürülebilir değer sağlayacak gayrimenkul projelerine imza atan Şirket, ticari gayrimenkule odaklanmaya devam etmektedir.

Divan Adana Oteli 2016 yılında faaliyetlerine devam etmiştir...

Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile TSKB GYO ortaklığında başlatılan Adana Divan Oteli projesi 2015 yılı içerisinde tamamlanmış olup, test ve devreye alma süreci sonrasında 2015 Eylül ayı başında faaliyetine başlamıştır. Otel'in yönetimi için kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. otelin yönetimini Türkiye'nin otelcilik alanında bilinen markalarından Divan Grubu ekibi ile yürütmektedir.

Divan Adana Oteli, 180 odalı 5 yıldızlı bir şehir otelidir. Divan Adana Oteli, şehir dışından gelenleri ağırlayan konforlu bir mekan olmanın ötesinde şehir hayatının bir parçası olmayı hedeflemiş ve bu yöndeki pazarlama ve satış faaliyetlerine devam etmektedir. Otelin balo salonu, toplantı odaları ve esasen Adana halkına hizmet vermesi planlanan restoranı ile pastanesi, oteli Adana şehrinin önemli merkezlerinden biri konumuna getirme hedefindedir.

TSKB GYO; Divan Adana Oteli ile büyümeye devam ederken, yatırımcılarına artan oranda değer yaratacak ve sürdürülebilir bir gelir kaynağı oluşturarak Şirketin varlık tabanını güçlendirecektir.

TSKB GYO hisse senetleri, Borsa İstanbul Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda TSGYO sembolü ile işlem görmektedir. 2016 yıl sonu itibarıyla TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 424 milyon TL; toplam aktifleri ise 438 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler

Misyon

Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmak

Vizyon

Sektöründe “Öncü ve Güvenilir” bir iş ortağı olmak

Hedef

TSKB GYO; yeni projeler geliştirme yoluyla büyümeyi, ulusal ve global gayrimenkul sektörünün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Yetkinlikler

Uzmanlık Her alanda yetkin kılan deneyim ve birikim

Güvenilirlik İş ortaklığında istikrara ve karşılıklılık ilkesine verilen değer

Sürdürülebilirlik Kalıcı başarı için uzun vadeli planlama ve uygulama

Geliştirmecilik Katma değer yaratarak getiriye artırma ilkesi

Büyüme Odaklılık Her zaman bir sonrakini planlama vizyonu

Yatırım Stratejisi

TSKB GYO'nun yatırım stratejisi,

- ✓ proje geliştirmek yoluyla sürdürülebilir büyüme sağlamak,
- ✓ yüksek getiri sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşan cazip ve dengeli bir yatırım portföyü yaratmak,

ana hedefleri etrafında řekillenmektedir.

Ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yaklaşım

TSKB GYO, düzenli ve kaliteli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul projelerine odaklı bir iş modeli benimsemiştir. Bu kapsamda Şirket'in yatırım yaptığı ve yapmayı planladığı projeler arasında

- ✓ alışveriş merkezleri,
- ✓ turizm tesisleri,
- ✓ oteller,
- ✓ rezidanslar,
- ✓ ofis binaları,
- ✓ karma kullanımlı projeler,
- ✓ lojistik depolar ve sınai tesisler

ön sırada yer almaktadır.

Etkin bir süreç yönetimi ve risk analizi...

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içinde gerekli tüm çalışmalarını organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan, proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Projelerin sürdürülebilirliğine büyük katkı sağlayan bu yaklaşımın bir diğeri önemli parçası iyi bir planlama yaparak etkin risk analizleri gerçekleştirmektir. Bu nedenle TSKB GYO, projenin inşasına başlamadan önce titiz bir planlama süreci yürütmekte ve ortaya çıkabilecek riskleri en aza indirecek önlemler almaktadır.

TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler

Sermaye Bilgileri

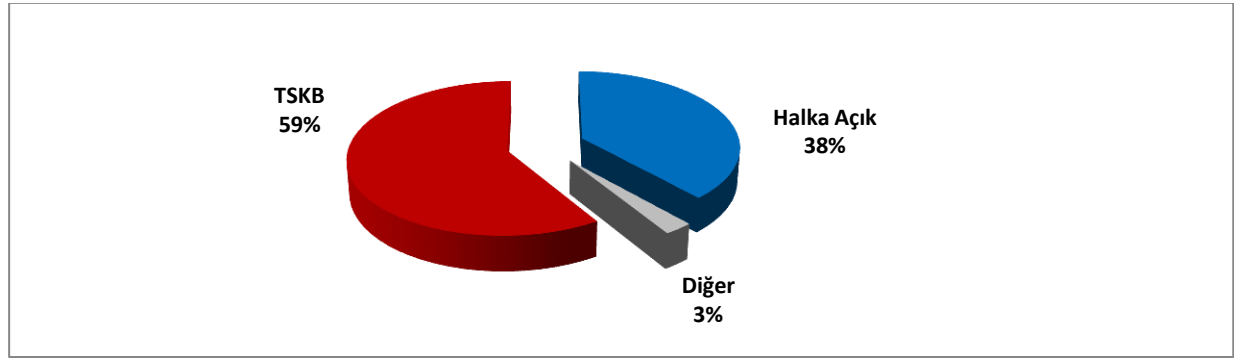
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye: 200.000.000 TL

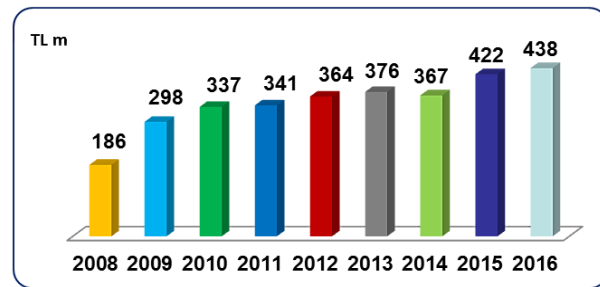
2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 2016 yıl sonu itibariyle 438 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

	Pay Tutarı(TL)	Oran (%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000	59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2.000.000	1,33
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1.150.000	0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	450.000	0,30
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400.000	0,27
Halka Açık*	57.500.000	38,33
Toplam	150.000.000	100,00

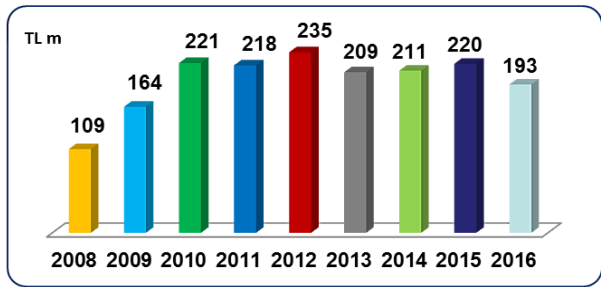
* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 31.12.2016 itibariyle %70,84'tür.



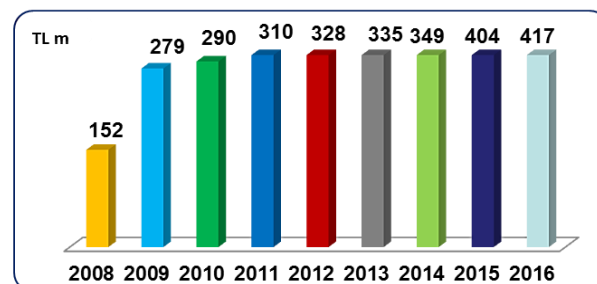
Toplam Varlıklar



Özkaynaklar



Gayrimenkul Portföyü



Dünden Bugüne TSKB GYO

2006

- TSKB GYO'nun kuruluşu (Şubat 2006)
- Tahir Han Binası'nın aynı sermaye olarak konulması

2007

- Pendorya AVM arsasının satın alınması (Temmuz 2007)
- Adana arsasının satın alınması (Kasım 2007)
- Ödenmiş sermayenin nakden 75 milyon TL'ye yükseltilmesi
- Fındıklı Ofis binalarının satın alınması (Aralık 2007)

2008

- Pendorya AVM'nin temelini atılması (Kasım 2008)
- Ödenmiş sermayenin nakden 100 milyon TL'ye yükseltilmesi

2009

- Pendorya AVM'nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık 2009)

2010

- TSKB GYO'nun halka arzı (Nisan 2010)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 150 milyon TL'ye çıkarılması
- Adana otel yatırımı ve diğer proje geliştirme çalışmaları

2011

- Adana otel yatırımı (Divan Oteli) inşaatına başlanması

2012

- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması
- Adana Otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaat faaliyetleri

2013 - 2014

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatına devam edilmesi

2015

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatının tamamlanması ve otelin faaliyete geçmesi (Eylül 2015)

2016

- Divan Adana Oteli ve Pendorya AVM faaliyetlerine devam etmiş olup, tüm gayrimenkullerin performanslarını arttırmaya yönelik çalışmalar sürdürülmüştür.

2017 yılında TSKB GYO; mevcut varlıklarını verimli şekilde yönetmeye devam edecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli pay sahiplerimiz, iş ortaklarımız ve çalışanlarımız,

Türkiye’de ekonomik büyüme yılın ilk yarısında hanehalkı ve kamu harcamaları ile desteklenmiş olup, gayrisafi yurtiçi hasıla artışı beklentiler dahilinde gerçekleşmiştir. Yılın ikinci yarısında özellikle jeopolitik risklerin artması sonucu sanayi, tarım ve hizmetler sektöründe katma değer azalışları görülmüştür.

2016 yılında global siyasi ve ekonomik risklerin varlığı, Türk Lirası cinsinden varlıkların faiz oranlarını etkilemiş olup, yerli para biriminde dalgalanmalara sebep olmuştur. Yurt içi ve yurt dışında yaşanan gelişmeler, beklentiler üzerinde risk algısı yaratarak doğrudan yabancı yatırımlar ve portföy yatırımlarını da olumsuz etkilemiştir. Risk algısının artmasına karşın cari açığın beklentiler dahilinde gerçekleşmesi, kamu bütçe disiplininin korunduğunu göstermektedir.

ABD’de Aralık ayında başkanlık seçimini kazanan Donald Trump’ın koruma yanlı politikaları hayata geçirmesi beklenirken, izleyeceği yolun belirsizlik algısı yaratması gelişmekte olan ekonomilerin sermaye akımlarını olumsuz etkilemiştir. Söz konusu maliye politikalarının hayata geçirilmesi sonucu Çin’in dış ticaret hacmine olumsuz yansımaları olacağı beklenmektedir.

Brexit sonrasında İngiltere’nin Avrupa Birliği (AB) üyeliğinden çıkış planına dair belirsizlikler kısmen giderilmiş olsa da Avrupa Birliği üye ülkelerinin zaman zaman dile getirdiği fikir ayrılıkları sebebiyle Birliğin geleceği konusunda risklerin var olduğu görülmektedir. Euro Bölgesi’nde ekonomik toparlanma sürerken, Avrupa Birliği Parlamentosu’nun İngiltere ile Gümrük Birliği Anlaşması süreci içerisinde olması Euro bölgesinde ekonomik büyüme beklentilerini yukarı yönlü desteklemiştir.

Yılın ikinci yarısından itibaren Kamu’nun gayrimenkul sektörünü teşvik edici yasal düzenlemeleri ve hanehalkı talebini arttırıcı uygulamaları sektörün performansını olumlu olarak etkilemiş olup, kamu harcamalarında altyapı yatırımlarına ayrılan bütçenin arttırılması önümüzdeki sene de inşaat sektörünün gelişimine katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

TSKB GYO, bu yıl da faaliyet dönemi içerisinde yatırımlarından beklenen performansları arttırmaya yönelik çalışmalarını sürdürmüş olup, mevcut portföyünü hedeflenen performans kriterleri çerçevesinde yönetmeye devam etmiştir.

Şirketimiz 18 Kasım 2016 tarihinde aldığı karar ile mevcut kira gelirlerinin artırılması ve portföyün çeşitlendirilmesi kapsamındaki yatırım stratejisi doğrultusunda İş GYO ile birleşme görüşmelerine başlamış olup, mevcut birleşme süreci devam etmektedir.

Şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına tüm pay sahiplerimizi saygıyla selamlar, 2016 yılı Faaliyet Raporumuzu değerlendirmelerinize sunarım.

Ufuk Bala Yücel

Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür Mesajı



TSKB GYO'nun değerli hissedarları,

Türkiye ekonomisinde yılın ikinci yarısında jeopolitik risklerin artması sonucu büyüme hızı yavaşlama eğilimine girmiştir. Yıl içerisinde kredi derecelendirme kuruluşlarının not indirimleri, başarısız darbe girişimi ve küresel belirsizlikler ülkemizin ve özel sektörün kredi risk primini yukarı yönlü baskılamıştır. İnşaat sektörü, 2016 yılında yüzde 7,4 büyüme kaydederek genel ekonomik büyüme üzerinde performans göstermiştir.

Kamu kesiminin iktisadi büyümeyi teşvik edici adımları sonucunda yılın son çeyreğinde ekonomik daralma sınırlanmış olup, tüketici güveninde yeniden artışlar gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrek GSYİH verilerine göre ana sektörler arasında yer alan inşaat sektörü büyüme kaydeden tek sektör olmuştur. Kamu kesiminin altyapı harcamalarını arttırması ve konut satışlarını teşvik edici uygulamaları sonucunda gayrimenkul sektörü önümüzdeki yıl da olumlu performansını sürdürecektir.

ABD'de yıl içerisinde faizlerin düşük seyretmesi deflasyon endişelerini beraberinde getirmiş olup, Amerika Merkez Bankası (FED) yıl içerisinde faiz arttırımı yapmıştır. FED'in aldığı faiz kararının global sermaye akımlarını etkileyerek özel sektörün finansman ve hammadde maliyetlerinin artmasına sebep olabilecektir.

İnşaat sektörü faaliyetlerinde Kamu kesimince desteklenen altyapı harcamaları gibi büyük ölçekli projelerin; inşaat sektörünün yakaladığı ivmeyi devam ettirebilmesi açısından önem arz etmektedir. Kamu teşvikli büyük ölçekli projelerin yarattığı geliştirilmeye açık bölgeler yeni inşaat fırsatlarını da ayrıca beraberinde getirerek katma değer yaratmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri ile son yıllarda trend haline gelen karma projeler ve nitelikli ofisler tüketici tarafından oldukça tercih edilmekte olup, gayrimenkul inşaat üretiminin önemli kısmını kaplayan konut projelerinde ofis ve alışveriş merkezlerinin bir arada bulunması hizmet sektörüne de ek istihdam fırsatları yaratmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonları sektörün kurumsallaşmasında önemli rol oynamaktadır. Yasal düzenlemeler ile denetim altına alınan inşaat ve yapı şirketlerine yönelik üretimi teşvik edici vergi indirimleri, hazine garantisi, devlet güvencesi gibi hem tüketimi hem de üretimi destekleyen kararlar ile piyasanın etkinliği artmaktadır.

2017 yılının ilk yarısında yurt içinde ve yurt dışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ile yurt içi sanayi kapasite kullanımını etkileyecek olup, inşaat sektörünün önümüzdeki yıl da faaliyetlerine yakaladığı ivme ile devam etmesi beklenmektedir.

2016 yılında finansal ve operasyonel sonuçlarımızı en üst seviyede tutmak için oluşturduğumuz bütçe ve stratejik hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürüyoruz. 2015 yılı Eylül ayında faaliyete geçen Divan Adana Otel faaliyetlerini bu yıl içerisinde de sürdürmüş olup, otelin verimliliğinin artırılması konusunda tarafımızca gereken özen gösterilmiştir. Pendorya AVM’de ziyaretçilerimizin kullanımına yönelik ortak alanlarda düzenlemeler yapılmış olup, kapasite kullanımının maksimum seviyede tutulması için çalışmalarımız bu sene de devam etmiştir.

TSKB GYO adına tüm hissedarlarımıza, Yönetim Kurulumuza ve özverili çalışmaları için çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Hüseyin Tiken

Genel Müdür

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Ekonomiye İlişkin Değerlendirme ve Beklentiler

2016 yılında global belirsizlikler ve artan risk algısı para ve sermaye akımlarına yön vermiş olup, yurtiçi kapasite kullanımı ve tüketim yılın ikinci yarısı zayıf seyretmiştir. Gayrisafi yurtiçi hasıla artışı üçüncü çeyrekte yüzde 2,2 olarak açıklanmış olup, ekonomi yüzde 1,8 oranında daralmıştır. Dünya Bankası “Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”nda Türkiye ekonomisi 2017 yılı büyüme beklentisini aşağı yönlü revize ederek yüzde 3,3 olarak açıklamıştır.

Kasım ayında ABD’de başkanlık seçimlerinden çıkan sonuç sonrasında global piyasalarda artan volatilité ile birlikte, güvenli liman olarak adlandırılan yatırım araçlarına talep artmıştır. Amerika Birleşik Devletleri’nin yeni başkanı seçilen Donald Trump, seçim dönemlerinde verdiği demeçlerde faiz arttımını konusunda Amerika Merkez Bankası (FED)’in ılımlı yaklaşımlarının ekonomiyi ısıttığının altını çizerek, faiz arttırımı konusunda FED Başkanı’na sert eleştirilerde bulunmuştur. 2016 yılı Aralık ayında FED, beklentilere paralel olarak faiz arttırımı yapmış olup; 2017 yılında üç kez faiz arttırımı yapması öngörülmektedir. Donald Trump’ın ekonomiyi canlandırmak ve yerli üretimi arttırmaya yönelik planları ile vergi teşvikleri, ithalatı sınırlandıracak düzenlemeler ve sınır ötesi fabrikaları bulunan üreticilere yönelik ağır vergi yaptırımlarının görevi süresince hayata geçirmesi beklenmektedir. Bu sebeple önümüzdeki dönem enflasyonun istenilen seviyelerden fazla artış göstermesi FED’in hassasiyet göstererek üzerinde duracağı başka konu olacaktır. Amerika Birleşik Devletleri’nin uygulayacağı korumacı politikalar sonucu gelişmekte olan ülkelerin iktisadi performansları olumsuz etkilenecektir.

Çin’de 2016 yılında ekonomik büyüme hedefi beklentilere paralel olarak yüzde 6-7 aralığında gerçekleşmiştir. Harcamaların büyümeye pozitif etki yarattığı görülürken; artan emtia fiyatları ve ABD tarafındaki belirsizliklerin sermaye akımlarına etkisi sonucu sanayi üretiminin hız kesmesi ekonomik büyümeyi baskılamıştır. Yuan’da değer kaybı yaşanması Çin’in dış ticaret fazlasının gerilesine sebep olmuştur. Çin’de 2016 yılının başında açıklanan harcama ve hizmet odaklı büyüme modeline geçilmesi ile kamu harcamalarında gözlemlenen artış, toplam büyümeye pozitif katkı sağlamıştır.

Avrupa Birliği’nde Bretix referandumunun henüz başlamamış olması ve sürecin yarattığı riskler ile birlikte Avrupa Birliği para sisteminde reforma gidilmemesi sonucunda Euro bölgesinin dağılma ihtimalinin bulunduğu, negatif faiz uygulamasının şirketlerin yatırım yapmasını teşvik etmediği ve bu durumun uzun vadede fonların performansını olumsuz etkileyeceği endişeleri bulunmaktadır. İtalya, Yunanistan ve Portekiz’de ekonomik performansın zayıf seyretmesi Euro Bölgesinde önümüzdeki yıl birçok belirsizliğe sebep olacağı düşünülmektedir. İtalya’da Aralık ayında Cumhurbaşkanı’nın istifasının ardından hükümetin yeniden kurulması için partilerle görüşeceğini belirtmesi ile siyasi belirsizlik algısı giderilmiştir. Öte yandan enerji fiyatlarının yükselmesi sebebiyle Avrupa’da enflasyon Aralık ayında yüzde 1,1 olarak açıklanmış olup; geçtiğimiz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Enerji tüketimi dışındaki endüstri ürünleri fiyatlarındaki sınırlı artış iç talebin hala zayıf seyrettiğine işaret etmektedir. 2016 yılında Euro bölgesinde ekonomik toparlanma zayıf da olsa devam etmiştir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), enflasyonda yaşanan gelişmelerin para politikası kararları açısından yakından takip edileceğini açıklamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde iç talebin zayıf seyretmesi enflasyonu sınırlandırırken, Türk Lirası'nın zayıf performansı sonucu maliyet enflasyonu yükselmiştir. Tüketici enflasyonu yıl sonunda gıda ve tütün fiyatlarındaki artışla birlikte yüzde 8,5 olarak açıklanmış olup, TCMB 2017 yılına dair enflasyon beklentilerini yukarı yönlü revize etmiştir. TCMB'nin yaptığı yukarı yönlü revizenin gerekçeleri olarak bir önceki sene gerçekleşen enflasyonun hedeflenen aşması, gıda fiyatlarındaki artış ve ithal ürün fiyatlarının hem tüketim hem de hammadde maliyetlerini arttırması olarak özetlenmektedir.

Yılın son çeyreğinde Türk Lirası'nda gözlemlenen değer kaybı sonucunda, TCMB faiz indirimi uygulamasına son vermiş olup, ek sıkılaştırma yöntemleri ile birlikte faiz artışı yapmıştır. Böylelikle gecelik borç verme faizi yüzde 8,50'den 9,25'e yükseltilmiş olup, geç likidite penceresi yüzde 10'dan yüzde 11'e çıkartılmıştır. Ağırlıklı ortalama fonlama maliyetinin yükseltilmesi ve repo ihalelerinin iptal edilmesi suretiyle Merkez Bankası, borçlanma faizini faiz koridorunun üst bandına yaklaştırarak likidite uygulamasında ek sıkılaştırmaya gitmiştir.

2016 yılı üçüncü yarısında turizm sektörü gelirlerindeki kaybın yaz aylarında etkisini daha fazla göstermesi ödemeler bilançosunda hizmetler dengesi kalemine negatif etkisi olmuştur. Yılın ilk dokuz ayında ihracat hacminde gerileme yaşanmış olup; asgari ücretin kamu harcamalarında yarattığı baskının yanısıra; yol vb. altyapı yatırımlarının artması ile kamu harcamalarında yaşanan belirgin artış sonucu kamu borçlanma maliyeti artmıştır. Petrol fiyatlarında sene sonunda gözlemlenen artışla, geçtiğimiz dönemde enerji ithalatının olumlu etkisiyle artan ihracatın ithalatı karşılama oranında önümüzdeki sene azalma beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin kredi derecelendirme kuruluşları tarafından yatırım yapılabilir notunun da kaybedilmesi ile kararın piyasada fiyatlanması sonucu portföy yatırımları ve doğrudan yatırımlarda azalma gözlemlenmiştir.

Global gelişmelerin yanısıra yurt içi jeopolitik risklerin arttığı ortamda; önümüzdeki dönemde Türk Lirasının diğer para birimlerine karşı değer kaybını sürdürebileceği ve enflasyon artışının devam etmesi beklenmektedir.

Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirme ve Beklentiler

2016 yılı birinci yarısında konut sektörü, genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstererek yüzde 7 büyümüştür. Konut sektöründe yapılan teşvik uygulamaları ile azalan konut satışlarında yılın ikinci yarısından sonra tekrar ivme yakalanmıştır. Konut faizlerinin yüzde 1'in altına düşmesinin yanısıra, kampanya uygulamaları ile ipotekli satışlar yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. İkinci el konut satışlarında KDV indirimi yapılması; ikinci el piyasasındaki talebi destekleyerek satışlardaki büyümenin yüzde 17 seviyesine ulaşmasını

sağlamıştır. 2016 yılında yabancılara yapılan konut satışları geçtiğimiz yıla göre yüzde 19,5 oranında azalış göstererek yurt içi konut talebine göre negatif ayrılmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun GSYİH hesaplamasında değişikliğe gitmesi ile özellikle inşaat sektöründeki kayıt dışı verilerin hesaplanmaya dahil edilmesi sonucunda; hem kişi başına düşen mille gelir artmış olup, hem de inşaat sektörünün GSYİH içindeki payı yükselmiştir.

TCMB verilerine göre geçtiğimiz dönemde konut fiyatları artışın sürmüş olup, enflasyon etkisinin arındırılması sonucunda fiyat artışındaki yükselişin sınırlandığı görülmektedir. Büyük şehirlerde konut fiyat artışı zayıf seyretmiş olsa da konut fiyatlarının Anadolunun çeşitli kentlerinde güçlü artış eğiliminin sürmekte olduğu görülmektedir. Yeni konut fiyatlarındaki ortalama artış 2016 yılında yüzde 2,9 olarak açıklanmıştır.

Ofis kiralari yurt içi piyasada düşüş göstermeye devam etmiştir. Kentsel dönüşümün de etkisi ile cadde mağazacılığında kiralanen ofis sayısı azalma eğilimi göstermektedir. Yeni açılan mağaza sayısı yılın ikinci çeyreğinde oldukça düşük seyretmekle birlikte; iç talepte yaşanan gevşeme mağazaların cirosunu azaltmış olup, maliyet unsurlarını arttırmıştır. Cadde mağazalarındaki azalışın kentsel dönüşüm kapsamında binaların yeniden yapılması ile bir miktar sınırlanacağı beklenmektedir. 2016'da ofis arzına nazaran talebin göreceli olarak düşük kalması ofis fiyatlarını aşağı yönlü baskılamış olup, kiraların en yüksek seyrettiği bölgelerde ofis kiralari yüzde 1,5 azalmıştır. 2017 yılında iktisadi faaliyetin bir miktar zayıflaması sonucu ofis talebinin de bir miktar sınırlanacağı beklenmektedir. Türkiye'de perakende sektöründe önemli rol üstlenen AVM'lerin toplam cirosu talebin sınırlanmasına bağlı olarak azalış göstermiş olup, yıl sonunda AVM'lerde toplam cironun 110 milyar TL'ye ulaşacağı öngörülmektedir.

Kamu'nun altyapı harcamalarını arttırması inşaat sektörünün performansını 2017 yılında destekleyecektir. Türkiye inşaat sektörünün önümüzdeki dönem genel ekonomik büyüme üzerinde performans göstereceği beklenmektedir. İthal hammadde fiyatlarının artması ile konut sektöründeki maliyetlerin artması beklenirken, maliyet artışlarının fiyatlara etkisi yıl içerisinde belirginlik kazanacaktır. Ticari gayrimenkullerde yeni yatırımların kısmen yavaşlamasına karşın konut üretimi gayrimenkul sektöründeki büyümeyi desteklemeye devam edecektir.

Dünya genelinde inşaat sektöründe büyüme performansı, son yıllarda gelişmekte olan ülkelerdeki iktisadi faaliyetlerin hız kesmesi sebebiyle yavaşlamıştır. Gelişmekte olan ülkelerin inşaat sektörü faaliyetlerindeki büyüklük, gelişmiş ülkelere göre yıllardır yüksek seyretmektedir. Ancak son yıllarda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının azalması inşaat faaliyetlerinin ortalama büyüklüğünü aşağı yönlü baskılamıştır. Çin ve Hindistan, gelişmekte olan ülkelerdeki inşaat faaliyetleri performansına en fazla katkı sağlayan ülkeler olup, Dünya genelindeki inşaat sektörü faaliyetlerinde ortalama büyümenin küresel ekonomik büyüme beklentisinin üzerinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Çin’de yıl içerisinde gelişmiş kentlerdeki hızlı konut fiyatları artışı varlık balonu endişesini gündeme getirmektedir. Yıl içerisinde artan konut fiyatlarının kamunun da müdahalesi ile birlikte ekonomik krize sebep olmayacak şekilde kademeli olarak düşürüleceği beklenmektedir.

Gelişmiş ülkelerin inşaat faaliyetlerine baktığımızda Euro Bölgesi ve ABD’de inşaat sektörü faaliyetlerindeki artış GSYİH artışına yakın gerçekleşmiştir. ABD’de Kasım ayında inşaat harcamaları 1,18 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İnşaat harcamalarının alt kırılımına baktığımızda yaklaşık 463 milyar dolar konut inşaatına harcanırken, 720 milyar dolar ise konut dışı bina harcamalarına yapılmıştır. Konut satışları bir önceki aya göre yüzde 10 seviyesinde azalış göstermiştir. Euro Bölgesi’nde son açıklanan verilere göre inşaat harcamaları bir önceki aya kıyasla değişmemiş olup, yılın son aylarında inşaat sektöründe yakalanan ivmenin hız kestiği görülmektedir. 2017 yılında Euro Bölgesi inşaat faaliyetlerinin hızlanacağı öngörüldürken, ülke bazında Almanya’da inşaat sektöründe daralma, İngiltere, Fransa, İtalya ve İspanya’da faaliyetlerin artacağı öngörülmektedir.

TSKB GYO’nun 2016 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

TSKB GYO, 2016’nın değişken piyasa koşullarında şirket değerini geliştirmeye yönelik çalışmalarını sürdürmüştür. Şirketimiz 2016 yılı içerisinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile birleşme görüşmelerine başlamıştır.

TSKB GYO’nun mali performansından satırbaşları

2016 yılı sonu itibarıyla,

- TSKB GYO’nun toplam portföy değeri 424 milyon TL; toplam aktifleri ise 438 milyon TL’ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 18 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO’nun net aktif değer büyüklüğü 193 milyon TL, piyasa değeri ise 98 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %50’si ofis binaları, %34’ü alışveriş merkezi ve %16’sı otel şeklindedir.
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 15 milyon TL kira geliri elde etmiştir.
- Verimli ve etkin şirket yapısının sürekli korunması ve geliştirilmesi suretiyle, 2016 yılı esas faaliyet kârı 20 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

TSKB GYO, üst yönetimi ve çalışanlarınca benimsenmiş kurum kültürüne ve güçlü bir kurumsal yapıya sahiptir. Bu özellik tüm faaliyetlerde, şeffaflık, hesap verebilirliği öncelikli prensipler olarak algılayan güçlü bir kurumsal yönetim yaklaşımını da beraberinde getirmektedir.

Halka açık bir şirket olan TSKB GYO, hissedarlarına mümkün olan en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemeyi, kira gelirlerinde sürekli verimliliği ve sağlam mali yapısını korumayı ticari başarısının temelleri olarak kabul etmektedir.

TSKB GYO, Olağanüstü Genel Kurul Toplantısının gerçekleştirilmediği 2016'da faaliyet yılı içerisinde alınan tüm Olağan Genel Kurul kararlarını yerine getirmiştir.

Divan Adana Oteli'nin faaliyetlerinde verimlilik artışı devam etmektedir...

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortaklığında başlatılan Adana Divan Oteli projesi 2015 yılı içerisinde tamamlanmış ve test ve devreye alma süreci sonrasında 2015 Eylül ayı başında faaliyetine başlamıştır. Otelin yönetimi için kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. otelin yönetimini Türkiye'nin otelcilik alanında bilinen markalarından Divan Grubu ekibi ile yürütmektedir.

Divan Adana Oteli, 180 odalı 5 yıldızlı bir şehir otelidir. Divan Adana Oteli, şehir dışından gelenleri ağırlayan konforlu bir mekan olmanın ötesinde şehir hayatının bir parçası olmayı hedeflemiş ve bu yöndeki pazarlama ve satış faaliyetlerine devam etmektedir. Otelin balo salonu, toplantı odaları ve esasen Adana halkına hizmet vermesi planlanan restoranı ile pastanesi, oteli Adana şehrinin önemli merkezlerinden biri konumuna getirme hedefindedir.

TSKB GYO; Divan Adana Oteli ile büyümeye devam ederken, yatırımcılarına artan oranda değer yaratacak ve sürdürülebilir bir gelir kaynağı oluşturarak Şirket'in ekonomik tabanını güçlendirecektir.

Faaliyetinde ilk senesini geride bırakan Divan Adana Oteli, turizm sektöründe yaşanan sıkıntılar ve jeopolitik risklerdeki artışa paralel olarak sektör genelinde ziyaretçi sayısında azalışa rağmen, birinci yılında planlanan stratejik hedeflerine yakın performans göstermiştir.

Pendorya AVM'de ortak alanlara ve kiracılara yönelik düzenlemelere gidilmiştir...

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine yıl içerisinde devam edilmiş olup, performans sıkıntısı yaşayan bazı kiracılarda değişime gidilmiştir. Öte yandan, AVM yönetmeliği ile değişen standartlara yönelik uyum çalışmaları sürdürülmüştür.

TSKB GYO’nun Yatırım Portföyü

2016 yılında TSKB GYO, sahibi olduğu yatırımların performanslarını iyileştirmiş olup, Şirket faaliyetlerinde verimliliği arttırmaya yönelik çabalarını sürdürmüştür.

TSKB GYO, ticari gayrimenkul ağırlıklı portföyündeki varlıklarının kârlılığını ve verimliliğini arttırmaya yönelik çalışmalarına devam edecektir.

Portföy Sınırlamaları

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

Şirket’in, SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,972,836	4,364,678
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	416,877,500	403,652,500
C	İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	3,379	297,813
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		11,800,591	13,370,504
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	437,654,306	421,685,495
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	239,360,263	195,690,969
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	2,283,682
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	192,899,532	219,547,296
	Diğer kaynaklar		5,394,511	4,163,548
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	437,654,306	421,685,495

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,972,836	4,364,678
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak ^(*)	III-48.1, Md. 28	3,379	297,813
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,087,500	3,068,500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	-	-

^(*) Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkilerindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ne yapmış olduğu iştirak tutarı 1,750,000 TL olup toplam aktifin %10’unu aşmamaktadır. Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı SPK’nın III, No: 48.1 sayılı gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 33. Maddesinin 1. fıkrası kapsamında adi ortaklık olması nedeniyle iştirak olarak değerlendirilmemiştir.

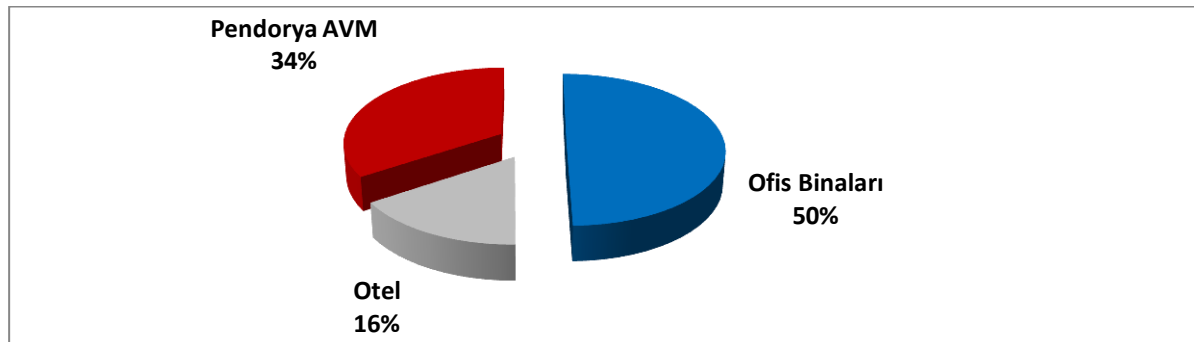
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	95%	95%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	1%	Azami 49%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	126%	26%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değeri büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2015	31.12.2016
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	219.547.296	192.899.532
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,46	1,29

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %50'sinin ofis binaları, %34'ünün alışveriş merkezi ve %16'sının otelden oluştuğu görülmektedir.



TSKB GYO'nun gayrimenkul portföyü;

- ✓ İstanbul-Kabataş, Fındıklı'daki yaklaşık 18.000 m² kapalı alana sahip iki ofis binası,
- ✓ İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ofis binası,
- ✓ yaklaşık 80.600 m² kapalı alan ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi,
- ✓ Adana şehir merkezinde yer alan 180 odalı ve 5 yıldızlı Divan Adana Oteli'nden oluşmaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi



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

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80.648 m² brüt kapalı alana ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahiptir.

1.000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1.000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanısıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sinemasıyla ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1,5 km, merkeze 3,5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer alan Pendorya AVM'nin yıllık ziyaretçi hedefi 6 milyon kişidir.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23.182,96 m²

Toplam Kapalı Alan: 80.648 m²

Kiralanabilir Alan: 30.573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 143.690.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 865 ada, ada içerisindeki 23.182,96 m ² yüzölçümlü 64 no'lu parselde kayıtlı "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 ve 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 60.000.000,- EURO tutarında ipotek mevcuttur.	
İmar Durumu	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "T1 Fonksiyonlu Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan	80.648 m ²
	Yasal alan	80.648 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	178.040.000,-TL
Gelir İndirgeme	143.690.000,-TL
Nihai Sonuç	143.690.000,-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17.827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

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

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4.125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17.827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 185.555.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1.695,50 m ² arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	93.220.000,-TL	426.160,-TL
Gelir İndirgeme	99.770.000,-TL	---
Nihai Sonuç	93.220.000,-TL	426.160,-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, Karun Çıkmazı, No: 2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada içerisindeki 2.429,61 m ² yüzölçümlü 76 no'lu parselde kayıtlı 4 bloklu kargir işyeri niteliğindeki ana gayrimenkul
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10.724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	92.335.000,-TL	428.960,-TL
Gelir İndirgeme	100.425.000,-TL	-
Nihai Sonuç	92.335.000,-TL	428.960,-TL

Tahir Han



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

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

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 23.020.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Tahir Han Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606,62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..... 106/144 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş..... 1/144 Ömer Faruk ÇELİK 37/144
Mevcut Kullanım	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında iş merkezi olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 106/144 Hissesinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	31.275.000 TL	23.020.000 TL
Gelir İndirgeme	31.555.000 TL	23.230.000 TL
Nihai Sonuç	31.275.000 TL	23.020.000 TL

Divan Adana Oteli



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

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 1,7 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından beşinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan Divan Adana Oteli, şehir merkezinde, belediye binasına yakın konumdadır.

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

Misafirlerine çok uygun fiyatlara çok yüksek kalitede bir ürün ve servis sunan ve kendi kategorisinde rakipsiz olan Divan Adana Oteli, 1 adet engelli odası, 2 adet grand suit, 12 adet suit oda ve 165 adet standart oda olmak üzere 180 odanın yanında bünyesinde çok amaçlı balo salonu, yedi adet toplantı salonu, roof bar, lobby bar, Fitness center, kapalı yüzme havuzu, spa, türk hamamı, masaj odaları, TV odası, Divan Pub, Divan Patisserie, kuaför, kapalı ve açık otopark içermektedir.

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri**Konum:** Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)**Oda Sayısı:** 180**Balo Salonu:** 516 m² / 450 kişi**Bar:** 340 m² / 120 kişi**Toplantı Odası:** 7 adet**Restoran:** 442 m² / 250 kişi**Otopark:** 1.452 m² / 70 Araç + 10 Araç (Açık Otopark)**Portföye Giriş Tarihi:** 2007**Ekspertiz Değeri:** 64.612.500 TL**Ekspertiz Tarihi:** 29 Aralık 2016**Ekspertiz Raporu Özeti**

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş., Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı Kitle Nizam Ticari Alan (10 Katlı 2 Blok ve 1 Katlı 1 Blok).
Arsa Büyüklüğü	3.608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel" olarak kullanılmalıdır.

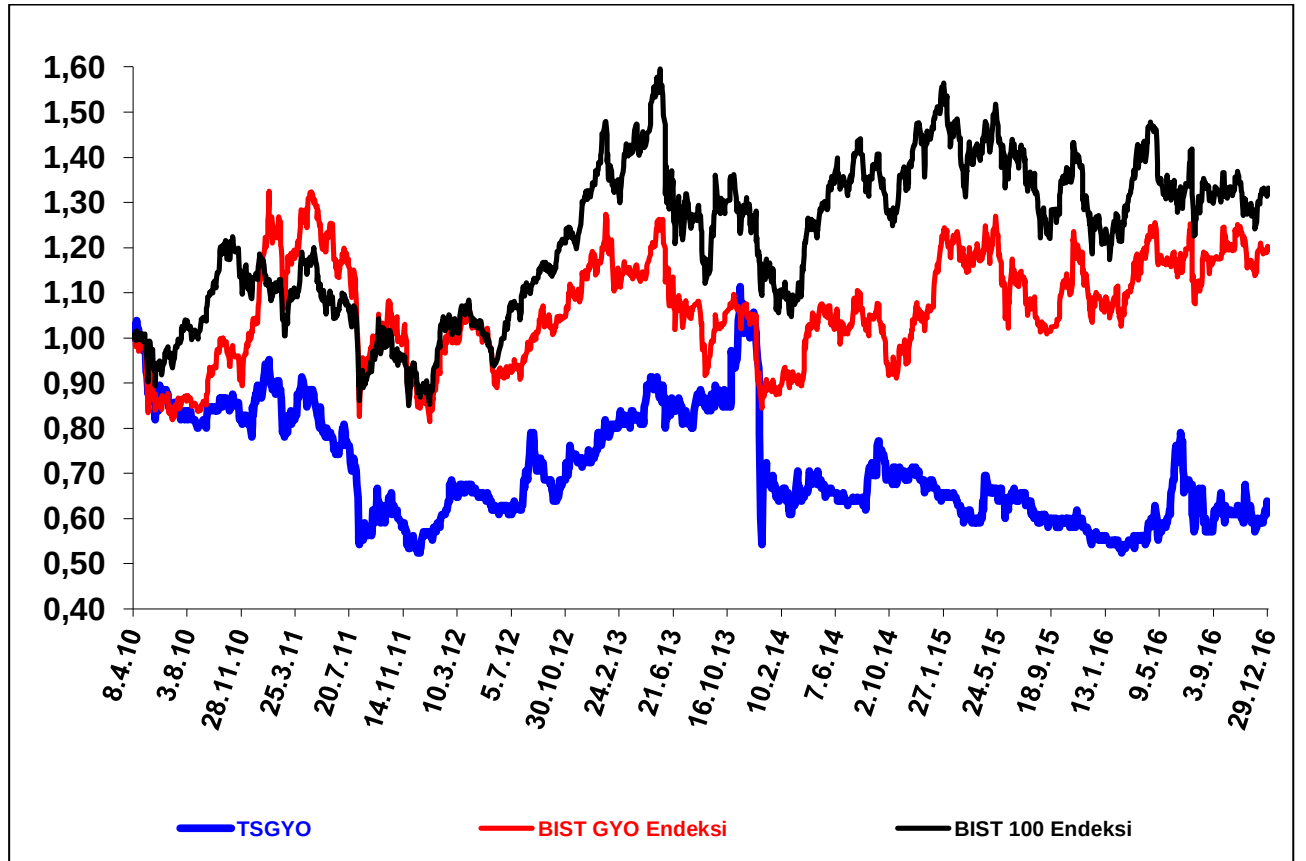
Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

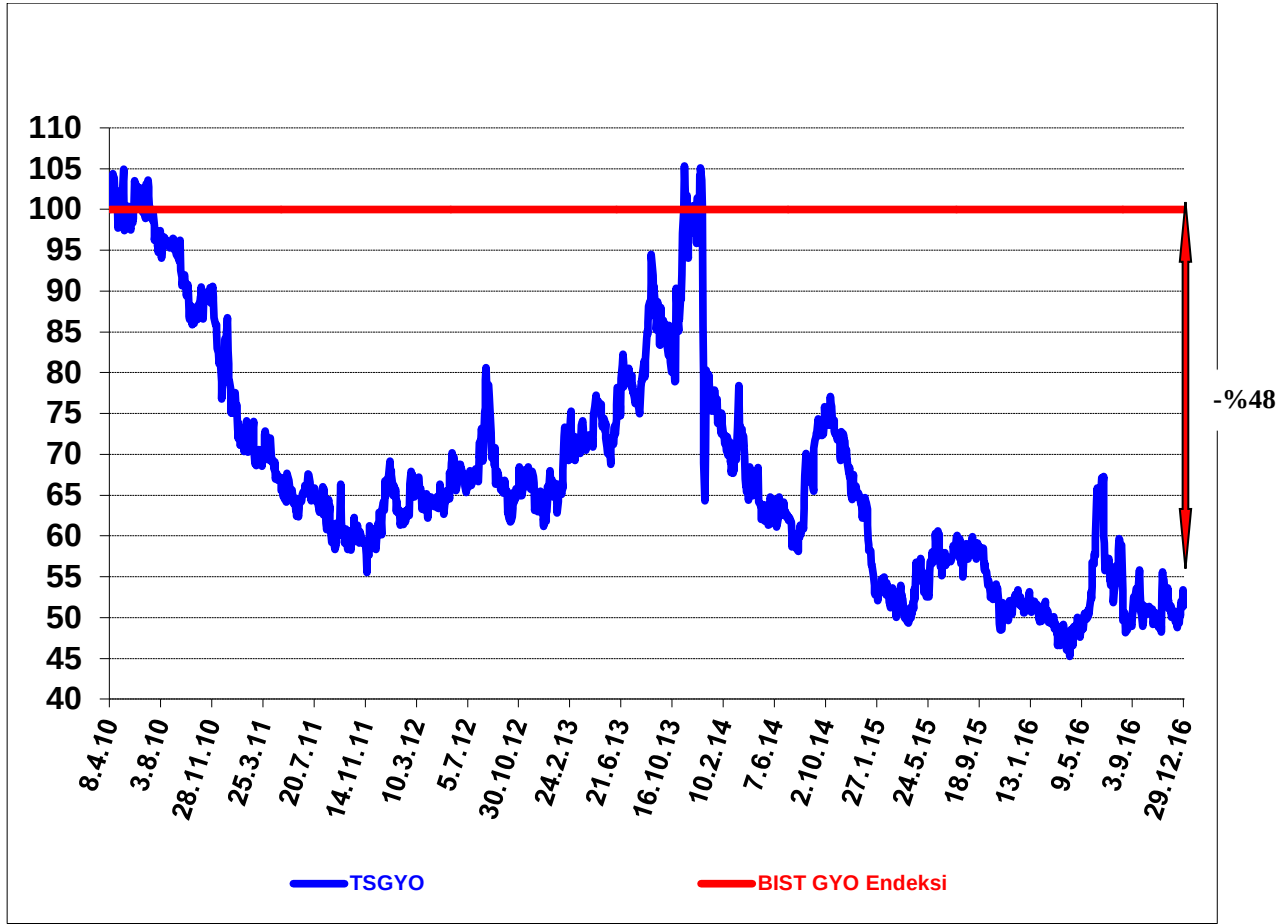
	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hisselinin Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	129.225.000 TL	64.612.500 TL
Gelir İndirgeme	130.995.000 TL	65.497.500 TL
Nihai Sonuç	129.225.000 TL	64.612.500 TL

Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

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

	31.12.15	30.12.16	Performans
BİST 100 (XU100)	71.727	78.139	%9
BİST GYO (XGMYO)	37.751	42.248	%12
TSGYO	0,58	0,66	%14





TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	Performans	
	31.12.15	30.12.16
Piyasa Değeri (mn TL)	87	99
Piyasa Değeri (mn USD)	30	28
	31.12.15-30.12.16	
	%14	
	-%6	

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.12.2016 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu	(TL)
Otel	64.612.500
Divan Adana Oteli	64.612.500
Ofis Binaları	208.575.000
Fındıklı Binaları	185.555.000
Tahirhan Binası	23.020.000
Alışveriş Merkezi	143.690.000
Pendorya AVM	143.690.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	416.877.500
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	8.972.836
Toplam Portföy Değeri	425.850.336
Hazır Değerler	-
Alacaklar	917.519
Diğer Aktifler	10.886.451
Borçlar	244.754.774
Net Aktif Değer*	192.899.532
Piyasa Değeri*	97.500.000
Net Aktif Değerine göre İskonto	%49

* 31.12.2016 itibariyle

Yönetim Kurulu

Ufuk Bala Yücel



Ufuk Bala Yücel, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1987 yılında başladığı bankacılık kariyerinde Interbank, Yapı ve Kredi Bankası ve Finansbank ta çeşitli görevler üstlendikten sonra 2001 yılında TSKB de Krediler Müdürü olarak çalışmaya başlamıştır. Şu anda TSKB Kredilerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten Yücel ayrıca, TSKB GYO da 2007 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili görev alan Yücel, 2014 yılından bu yana Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Mustafa Göktaş



Mustafa Göktaş, Boğaziçi Üniversitesinin Endüstri Mühendisliği bölümünden Lisans ve İktisat bölümünden ise Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Bankacılığa 1996 yılında Koçbank ta Mali Kontrol Uzmanı olarak başlamıştır. 2006 yılında Mali Kontrol Grup Yöneticisi olarak katıldığı TSKB de, 2008 yılında Mali Kontrol Müdürlüğüne terfi eden Göktaş, 2016 yılında Kurumsal Uyum Müdürü olmuştur. Mustafa Göktaş, TÜRMOB dan SMMM belgesine sahiptir. 2011 yılı itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur ve 2014 yılından bu yana Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Özlem Bağdatlı



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

Fuat Sönmez



Fuat Sönmez, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1997 yılında TSKB de çalışma hayatına başlayan Sönmez, Banka içinde Bilgi Teknolojileri Koordinatörlüğü ve Teftiş Kurulu Başkanlığı bünyesinde değişik pozisyonlarda görevlerde bulunmuştur. 2013 yılında İç Kontrol Departman Müdürü olarak atanmış olup, halen bu görevini devam ettirmektedir. Sönmez, 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

A.Öznur Gökhan



Öznur Gökhan, Gazi Üniversitesi İşletme Bölümünden 1990 yılında mezun olduktan sonra, aynı yıl Akbank da Uzman Yardımcısı olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1993-1995 yılları arasında Osmanlı Bankasında Uzman olarak görev almıştır. 1995 yılında TSKB de çalışmaya başlayan Öznur Gökhan, Sistem Geliştirme Müdürlüğünde Uzman, Hazine ve Muhabir İşlemleri Müdürlüğünde Yöneticilik yapmış olup, 2006 yılından bu yana Kredi Operasyonları Müdürü olarak çalışmaktadır. 2005 2013 yılları arasında İş Faktoring A.Ş.de Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılında TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

İ. Ümit Seğmen (Bağımsız Yön. Kur. Üyesi)



1956 İstanbul doğumlu olan İ. Ümit Seğmen öğrenimini 1975-1980 yılları arasında İTÜ Endüstri Mühendisliği bölümünde tamamlamış, 1980-1982 yıllarında ise İTÜ İşletme Fakültesinde Yüksek Lisans yapmıştır. TSKB de 1982-2003 yılları arasında Müşavir, Uzman ünvanıyla projelerin teknik değerlendirme ve ekspertiz alanlarında çalışmış olup, 2012 yılından bu yana TSKB GYO da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Ersan Yıldırım (Bağımsız Yön. Kur. Üyesi)



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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ait Beyan Metni

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Şirketinizin 23 Mart 2016 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı.

j) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

k) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
İ. Ümit Seğmen	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin

yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Mustafa Gökteş	Üye

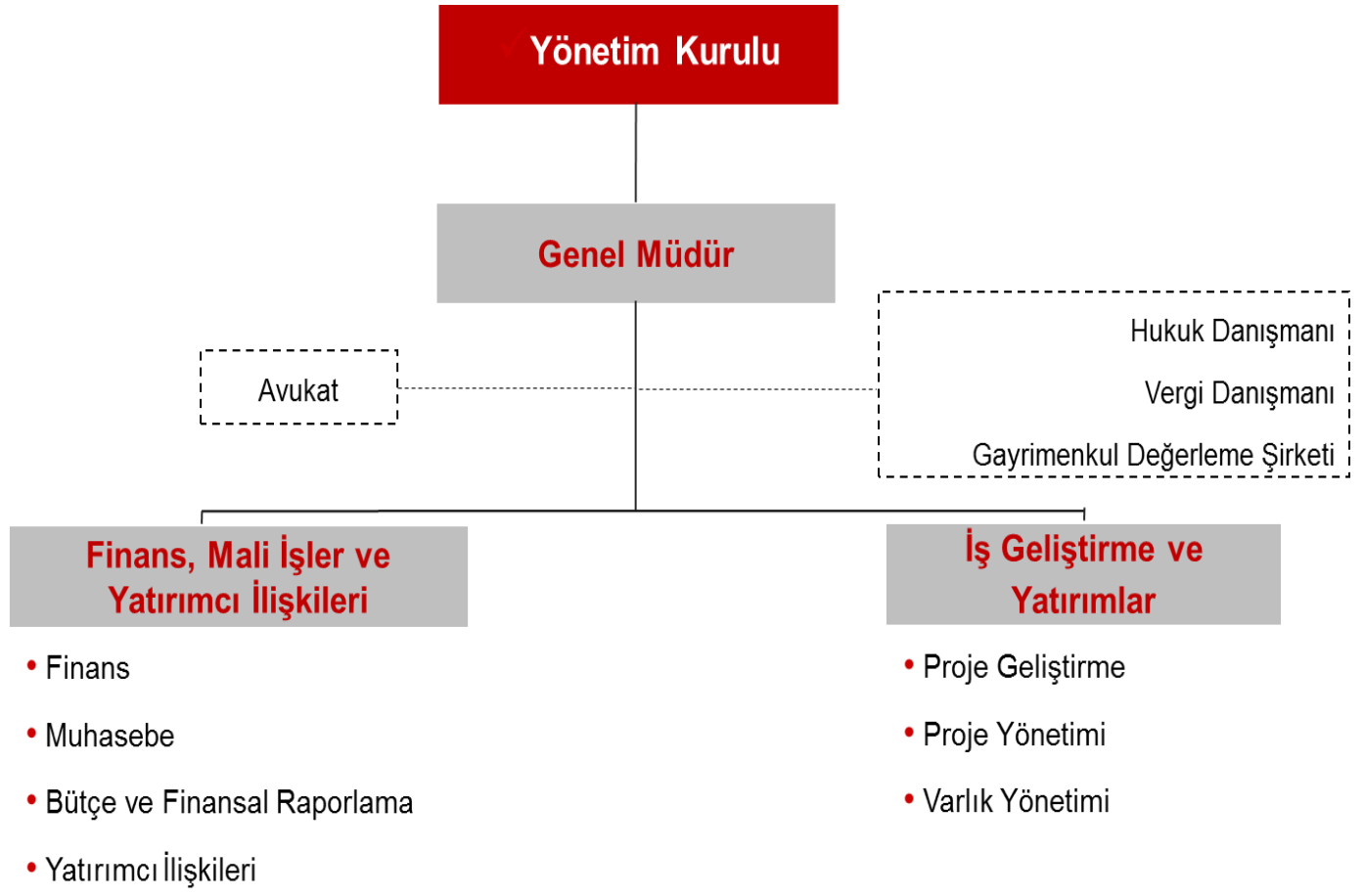
Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi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

2016 yılı içerisinde 40 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları yıl içerisinde dörder kez gerçekleştirilmiştir.

Şirket Yönetimi

Hüseyin Tiken	Genel Müdür
Cengaver Yıldızgöz	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Özgür Üçer	İş Geliştirme ve Yatırımlar Müdürü

Organizasyon Şeması



TSKB GYO’da İnsan Kaynakları

Nitelikli insan kaynağından güç alan TSKB GYO, insan kaynaklarına yaklaşımının ana ilkelerini

- ✓ yetki ve sorumluluk paylaşımı,
- ✓ eğitim ve araştırmaların desteklenmesi suretiyle çalışanların kişisel ve profesyonel
- ✓ gelişiminin sağlanması,
- ✓ özlük haklarına özen gösterilmesi,
- ✓ çalışanları için motive edici bir çalışma ortamı yaratma

olarak belirlemiştir.

TSKB GYO’yu sektöründe farklılaştıran en önemli unsurlardan biri alanında uzman ve deneyimli ekibe sahip olmasıdır. İlgili mesleki birikime ve donanıma sahip olan bu ekip; yatırım olanaklarının araştırılması ve geliştirilmesi için sektörün ve piyasanın izlenmesi, fizibilite ve değerlendirme raporlarının hazırlanması, yürütülmekte olan yatırımların proje yönetiminin sevk ve idaresi gibi görevler üstlenmektedir.

İşe Alım

TSKB GYO; işe alımlarda adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem vermektedir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO’nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarını sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO’nun İnsan Kaynakları Uygulamaları’nın temeli çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak üzerine kuruludur.

Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

TSKB GYO, doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performansa dayalı bir ücret politikası uygulamaktadır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar Şirket içi Yönetmelikler ve Politikalara göre belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

Yardım ve Bağışlar

2016 yılı içerisinde “15 Temmuz Dayanışma Kampanyası” kapsamında 10.000 (Onbin) Türk Lirası bağış yapılmıştır.

TSKB GYO Ücretlendirme Politikası

Bu politika, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapısına uyumlu ve etkin risk yönetimine katkı sağlayan Şirketin ücretlendirme ilke, kural, koşul ve uygulamalarını anlatan bir politika olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Amaç

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri

Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme

Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

- ✓ Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kar ya da gelir gibi kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.
- ✓ Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.

- ✓ Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.
- ✓ Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.
- ✓ Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamadaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütölüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.
- ✓ Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

Risk Yönetimi

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

Şirket gayrimenkul yatırımlarının bir bölümünün finansmanında dövizle bağlı uzun vadeli banka kredileri kullanmaktadır. Kira sözleşmelerinin aynı döviz bazında yapılması ile, doğabilecek kur riskinin bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır.

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

Bağlı Şirket Raporu

Şirketimizin ilişkili taraflar işlemleri hakkında bilgi denetim raporunun dipnotlarında yer almakta olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi gereği hazırlanan 2016 yılına ait Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

Şirket, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerde 01.01.2016 - 31.12.2016 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2016 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemleri değerlendirmiştir. 2016 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketin herhangi bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Danışmanlık, Denetim, Ekspertiz ve Hukuk Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi (KPMG)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Hukuk Danışmanı

Abcoo Hukuk Bürosu

Özet Yönetim Kurulu Raporu

Sayın Ortaklarımız;

TSKB GYO'nun 2016 faaliyet yılına ait bilanço ve kâr/zarar hesabını inceleme ve onaylarınıza sunmadan önce, Şirketimizin 2016 yılı performansına ilişkin değerlendirmelerimizi paylaşmak istiyoruz.

TSKB GYO, 2016 yılında faaliyetlerine devam etmiştir.

2016 yıl sonu itibarıyla,

- TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 424 milyon TL; toplam aktifleri ise 438 milyon TL'ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 18 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 193 milyon TL, piyasa değeri ise 98 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %50'i ofis binaları, %34'ü alışveriş merkezi ve %16'sı otel şeklindedir.
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 15 milyon TL kira geliri elde etmiştir.
- Verimli ve etkin şirket yapısının sürekli korunması ve geliştirilmesi suretiyle, 2016 yılı esas faaliyet kârı 20 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Divan Adana Otel'i'nin faaliyetlerinde verimlilik artışı devam etmektedir...

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortaklığında başlatılan Adana Divan Otel'i projesi 2015 yılı içerisinde tamamlanmış ve test ve devreye alma süreci sonrasında 2015 Eylül ayı başında faaliyetine başlamıştır. Otel'in yönetimi için kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. otelin yönetimini Türkiye'nin otelcilik alanında bilinen markalarından Divan Grubu ekibi ile yürütmektedir.

Divan Adana Otel'i, 180 odalı 5 yıldızlı bir şehir otelidir. Divan Adana Otel'i, şehir dışından gelenleri ağırlayan konforlu bir mekan olmanın ötesinde şehir hayatının bir parçası olmayı hedeflemiş ve bu yöndeki pazarlama ve satış faaliyetlerine devam etmektedir. Otelin balo salonu, toplantı odaları ve esasen Adana halkına hizmet vermesi planlanan restoranı ile pastanesi, oteli Adana şehrinin önemli merkezlerinden biri konumuna getirme hedefindedir.

TSKB GYO; Divan Adana Otel'i ile büyümeye devam ederken, yatırımcılarına artan oranda değer yaratacak ve sürdürülebilir bir gelir kaynağı oluşturarak Şirketin ekonomik tabanını güçlendirecektir. Faaliyetinde ilk senesini geride bırakan Divan Adana Otel'i, turizm sektöründe yaşanan sıkıntılar ve jeopolitik risklerdeki artışa paralel sektör genelinde ziyaretçi sayısında azalışa rağmen, birinci yılında planlanan hedeflerine yakın performans göstermiştir.

Pendorya AVM'de ortak alanlara ve kiracılara yönelik düzenlemelere gidilmiştir...

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine yıl içerisinde devam edilmiş olup, performans sıkıntısı yaşayan bazı kiracılarda

değişime gidilmiştir. Öte yandan, AVM yönetmeliği ile değişen standartlara yönelik uyum çalışmaları sürdürülmüştür.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim faaliyetlerine devam etmektedir...

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup, faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 3 Ocak 2014 tarihinde 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan/olmayan düzenlemelere 2016 yılında da uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Şirketimiz gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm yatırımcılarına ve analistlere aynı zamanda iletmektedir. İletişimin sürekli ve şeffaflıkla yapılmasını teminen aracı kurum ve yatırım bankalarıyla talepleri doğrultusunda toplantılar düzenlenmekte, kurumsal/bireysel tüm yatırımcıların soruları mevzuat hükümleri çerçevesinde cevaplanmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne verdiği önem ile bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki kararlılığı devam etmekte olup, önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar sürdürülecektir. Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyumun önemine inanmaktadır. Şirketimiz uyulması zorunlu olarak belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, halihazırda uygulanması zorunlu tutulan ilkeler dışında kalan ve azami ölçüde uyulmasını hedeflediğimiz diğer ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Şirketimizin, yıllar itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Ekonomide yaşanan dalgalanmalar göz önüne alınarak, 2016 yılında da riske duyarlı bir strateji ile hareket edilmiştir...

T. İş Bankası tarafından Banka'nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları'nın benimsenmesini takiben risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemeleri Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır.

TSKB GYO, siz hissedarlarımızın değerli desteği, uzman ekibinin titiz ve özverili çalışmaları ve paydaşlarının güveni ile bugünlere ulaşmıştır. TSKB GYO'nun başarılı performansına katkıda bulunan herkese şükranlarımızı sunarız.

Saygılarımızla,

TSKB GYO YÖNETİM KURULU

TSKB GYO Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ("TSKB GYO" veya "Şirket"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ("İlkeler") eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup, faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan/olmayan düzenlemelere 2016 yılında da uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında; genel kurul bilgilendirme dokümanı detaylı olarak hazırlanmış ve Şirket internet sitesine Genel Kurul'dan üç hafta önce konularak pay sahipleri ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Yönetim kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret politikasının belirlenmesi ve kamuya duyurulması, ilişkili taraf işlemleri ile ilgili bilgilerin kamuya duyurulması, komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış ve ilkelerin uygulanmasına devam edilmiştir.

Şirketimiz gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm yatırımcılarına ve analistlere aynı zamanda iletmektedir. İletişimin sürekli ve şeffaflıkla yapılmasını teminen aracı kurum ve yatırım bankalarıyla talepleri doğrultusunda toplantılar düzenlenmekte, kurumsal/bireysel tüm yatırımcıların soruları mevzuat hükümleri çerçevesinde cevaplanmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne verdiği önem ile bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki kararlılığı devam etmekte olup, önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar sürdürülecektir. Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyumun önemine inanmaktadır. Şirketimiz uyulması zorunlu olarak belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, halihazırda uygulanması zorunlu tutulan ilkeler dışında kalan ve azami ölçüde uyulmasını hedeflediğimiz diğer ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

TSKB GYO, müşteri odaklılığının gereği ve doğal bir sonucu olarak, müşterilerinin, yasal otoritelerin ve başta yatırımcılar olmak üzere ilgili diğer tarafların karşılanması gereken ihtiyaç ve beklentilerini düzenli bir biçimde izlemekte ve göz önünde bulundurmaktadır. Önümüzdeki dönem faaliyetlerimizde saydamlık ve etkin bilgilendirme, küresel rekabet ve çağdaşlık yarışında en büyük gücümüz olacaktır.

Şirketimizin, yıllar itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Saygılarımızla,

Hüseyin TİKEN
Genel Müdür

Ufuk Bala YÜCEL
Yönetim Kurulu Başkanı

BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

- 2.1.** Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Ana Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak her türlü önlem alınmaktadır.
- 2.2.** Şirketimizde, pay sahipleri ile Şirket arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve pay sahiplerinin bilgi edinme hakları gereklerinin, eksiksiz yerine getirilmesini sağlayan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" mevcuttur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. Maddesi uyarınca, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün faaliyetleri Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne bağlı olarak sürdürülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri şunlardır:

- a. Şirketin yurtiçi ve yurtdışı bireysel ve kurumsal yatırımcılara tanıtımının yapılması,
 - b. Pay sahiplerinden gelen soruların ve taleplerin yanıtlanması,
 - c. Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde Şirketin tanıtımının yapılması; bu kurumlarda çalışan analist ve araştırma uzmanlarının taleplerinin karşılanması,
 - d. Konferans ve yatırımcı toplantılarına katılım vasıtasıyla proaktif ve düzenli olarak pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların gelişmelerden haberdar edilmesi,
 - e. Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
 - f. Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması,
 - g. Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlanması,
 - h. Şirket içerisinde üst yönetim ve yönetim kuruluna yönelik sermaye piyasasındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
 - i. Şirketin Dönemsel Faaliyet Raporları ve Genel Kurul'da paylaşılan Yıl Sonu Faaliyet Raporunun hazırlanması,
 - j. Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılması için gerekli kontrollerin yapılması ve Genel Kurul'da yatırımcılara karşı Şirketi temsil görevinin üstlenilmesi,
 - k. Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesi,
 - l. Sermaye Piyasası ve Yatırımcı İlişkileri faaliyetlerinin yürütülmesinin sağlanması.
- 2.3.** Şirket Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü olan ve aynı zamanda Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticiliği görevini yürüten Sn. Cengaver Yıldızgöz, 209217 no'lu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ile 701855 no'lu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahiptir ve SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi üyesidir.

- 2.4.** 2016 yılı içerisinde pay sahiplerinden direkt veya aracı kurumlar vasıtasıyla gelen bilgi talebi ve soruların tamamı yanıtlanmış, ilgili bilgi ve doküman gizli veya ticari sır niteliğinde olanlar hariç olmak üzere, eşitlik prensibi gözetilerek, pay sahiplerine ulaştırılmıştır.

Ayrıca, Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipleriyle ilişkilerde proaktif bir yaklaşım sergilemek adına, kamuoyuna yapılan açıklamalar ve özel durum açıklamalarından farklı olarak, yönetimin mesajlarını ve Şirket ile ilgili yönetim stratejilerini aracı kurumlar nezdinde yaptığı toplantılarla pay sahiplerine ulaştırmaktadır. Bu bağlamda TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. merkezinde yıl içerisinde çeşitli aracı kurumlarla toplantılar gerçekleştirilmiştir.

Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne bağlı olarak faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde görev alan kişilere iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
Cengaver Yıldızgöz	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr
Övül Dağtekin	Avukat	(212) 334 50 20	dagtekino@tskb.com.tr
Ezgi Sertoğlu	Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı	(212) 334 50 20	sertoglue@tskb.com.tr

Bunların yanısıra, Şirketimizin www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde Şirketle ilgili bilgiler, düzenli ve güncel olarak İngilizce ve Türkçe olmak üzere pay sahiplerimizin bilgisine sunulmaktadır.

- 2.5.** 2016 yılı içerisinde kurumsal ve bireysel yatırımcıların yanı sıra yatırım şirketlerinin portföy yöneticileri ve analistleri ile gerek telefonda görüşmeler yapılmıştır.
- 2.6.** Yatırımcılardan gelen taleplerin yerine getirilmesinde mevzuata ve Şirket Esas Sözleşmesine uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2016 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya bilğimiz dahilinde bu konuda Şirketimiz hakkında açılan idari/kanuni takip bulunmamaktadır.
- 2.7.** SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği gereği hazırlanması zorunlu olan Yıllık Yatırımcı İlişkileri Raporu şirketimiz adına hazırlanmış ve 30 Aralık 2016 tarihli ve 369 no'lu Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

- 3.1.** Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında ayırım yapılmamakta olup, ticari sır niteliğindeki dışındaki tüm bilgiler pay sahipleri ile paylaşılmaktadır.
- 3.2.** 2016 yılı içerisinde Şirketimize pay sahiplerinden direkt veya aracı kurumlar vasıtasıyla dolaylı olarak gelen bilgi taleplerinin tamamı zamanında karşılanmıştır.
- 3.3.** Şirketle ilgili bilgi ve gelişmelerin yer aldığı sunumlar ile finansal bilgiler ve haberler düzenli olarak Şirketimizin kurumsal internet sitesinde (www.tskgbyo.com.tr) yayınlanmaktadır. Bu kapsamda gelen talepler olması halinde, pay sahipleri kurumsal internet sitemize yönlendirilmekte ve tüm bilgi ve belgeler, internet sitemiz vasıtasıyla, pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.
- 3.4.** Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bir hak olarak düzenlenmemiş olmakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu hükümlerince Şirket hisselerinin %5 ve daha fazlasına sahip olan pay sahipleri tarafından kullanılabilir. Ancak, bu hususta şimdiye kadar Şirketimize ulaşan bir talep olmamıştır.
- 3.5.** Türk Ticaret Kanununun 438. Maddesine göre, 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 almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Bu konu ile ilgili tarafımıza ulaşan bir talep olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

- 4.1.** Dönem içinde Şirketimizin 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mart 2016 tarihinde yapılmıştır. Toplantı daveti, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 29.02.2016 tarih ve 9021 sayılı nüshasında, Şirketimizin resmi web sitesi olan www.tskgbyo.com.tr'de ve Elektronik Genel Kurul Sistemi'ne gönderilmek suretiyle ilan edilmiş ve ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden adresini bildiren pay sahiplerine toplantı ve gündemi belirtmek suretiyle süresi içinde gönderilmiştir.
- 4.2.** Genel Kurul toplantılarından önce pay sahiplerine toplantıların gündem maddeleri ve bu maddelerin genel kurul gündemine alınmasının gerekçeleri açıklanmış ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Pay sahipleri tarafından gündeme madde eklenmesi yönünde herhangi bir talep Şirketimize ulaşmamıştır.
- 4.3.** Genel Kurul toplantılarının toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst seviyede sağlamaktadır. Esas Sözleşme'de yapılan değişiklik ile TTK düzenlemelerine uyum sağlanmak suretiyle, Genel Kurul'un elektronik ortamda yapılması sağlanmıştır.
- 4.4.** Genel Kurul toplantılarımız, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmiştir.

- 4.5.** Genel Kurul toplantılarımız, pay sahiplerinin katılımını kolaylaştırmak amacıyla, Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul'da yapılmıştır.
- 4.6.** Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermaye içerisinde, 10.000.000 TL'ye karşılık gelen A Grubu hisseler ile, 4.091.111 TL'lik B Grubu hisseler nama yazılı olup, bakiye 135.908.889 TL'lik C Grubu hisselerin tamamı hamilinedir. C Grubu hamiline payların 57.500.000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.
- 4.7.** Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2015 – 31.12.2015 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2015 yılı dönem karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.
- 4.8.** Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılmakta; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmaktadır.
- 4.9.** Olağan Genel Kurul Toplantısının 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ"e uygun olarak Elektronik Genel Kurul Sistemi içinde yürütülmüştür.
- 4.10.** Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketimizin 2015 Yılı içinde Pendik Belediye Başkanlığı aracılığıyla Güzelyalı Ortaokulu Okul Aile Birliği'ne okulun çatı katı, kütüphane ve bilgisayar sınıfı yaptırılması için taahhüt edilen tutara 25.000 (Yirmibeşbintürklirası) nakdi bağış yapıldığı Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca 2016 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi için verilen önerge okunmuş ve 2016 yılında yapılacak bağışların üst sınırı oybirliği ile 25.000 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4.11.** Genel Kurul toplantılarında oylamalar açık, el kaldırmak suretiyle ve elektronik ortamda yapılmıştır. Oy kullanma prosedürü toplantılara ilişkin katılım prosedürü ve ilan metninde ve toplantının başında pay sahiplerine duyurulmuştur.
- 4.12.** Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Şirket'in toplam 150.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 150.000.000 adet hisseden 115.741.291 adet hisse fiziki ve elektronik ortamda temsil edilmiştir ve toplantı nisapları Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda %77,16 oranında sağlanmıştır.

4.13. Genel Kurul tutanakları Şirket merkezinde bulundurulmuştur. Bunun yanı sıra, Genel Kurullara ilişkin toplantı tutanakları Şirketimizin www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

4.14. Genel Kurul toplantılarımıza, hissedarlarımız, Yönetim Kurulu üyelerimiz, Şirketimiz çalışanları ve bağımsız denetim kuruluşu katılmıştır.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

5.1. Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

5.2. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin altısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bundan başka herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

5.3. Mevzuat ve Esas Sözleşme’de yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

5.4. Şirketimizde azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir. 2016 yılından Şirketimize bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır.

5.5. Azlık hakları sermayenin yirmide birine (%5) sahip olan pay sahiplerine tanınmıştır.

5.6. Şirket Esas Sözleşmesinde pay sahibi olmayan kişinin, temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

6. Kâr Payı Hakkı

6.1. Şirketimize ait Kâr Dağıtım Politikası bulunmakta olup, aşağıda detayları verilmektedir;

Şirketimizin kâr dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme’nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket kâr dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kâr 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 kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kâr payı ödemesi yapılmaz.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

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

Şirketin kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

- 6.2. Kâr dağıtımının Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası'nın yürürlükteki mevzuatı çerçevesinde yapıldığı, Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) gönderilen periyodik finansal tablolarımız ve bağımsız denetim raporlarımızın ilgili dipnotlarında da açıklanmaktadır.
- 6.3. Şirket Kâr Dağıtım Politikası, 14 Mayıs 2010 tarihinde Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilmesinin ardından 26 Şubat 2013 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla yenilenmesini takiben, ilgili Mevzuat değişikliği nedeniyle 28 Şubat 2014 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla revize edilmiş ve 26 Mart 2014 tarihinde yapılmış olan Genel Kurul Toplantısında oybirliği ile kabul edilerek pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
- 6.4. Şirket Kâr Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da yatırımcılarımızın bilgisine sunulmasının yanı sıra Faaliyet Raporumuz içerisinde yer almakta olup, kurumsal web sitemiz (www.tskbgyo.com.tr) aracılığıyla kamuya açıklanmıştır.
7. **Payların Devri**
- 7.1. A ve B Grubu paylar nama, C grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.
- 7.2. Azlık ve yabancı pay sahipleri dahil, tüm pay sahiplerine eşit muamele yapılmaktadır.

BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

Şirketin Bilgilendirme Politikası'nın amacı, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (TSKB GYO) geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK Tebliği, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve hisse senetlerimizin işlem görülmekte olduğu Borsa İstanbul (BİST) Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamaktır.

Bilgilendirme politikası, Yönetim Kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen ve "ticari sır" özelliği taşımayan faaliyete ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

TSKB GYO tarafından bilgilendirme politikası kapsamında aşağıdaki yöntem ve araçlar kullanılır:

- Özel Durum Açıklamaları
- Periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Mali Tablolar ve Dipnotları ile Bağımsız Denetim Raporu
- Faaliyet Raporları

- Kurumsal web-sitesi (www.tskbgyo.com.tr)
- Kamuyu Aydınlatma Platformu
- Merkezi Kayıt Kuruluşu
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri
- Basın toplantıları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi

İçsel Bilgi

İçsel bilgi, Şirket tarafından ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarının değerini ve yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek somut bir olaya ilişkin, rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

İçsel bilgiye sahip Şirket çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilirler. Genel ilke olarak, Şirket nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır.

Şirket veya şirket nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere erişimi olan kişilerin bir listesini SPK'nın "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde hazırlar. İçsel bilgilere erişimi olanların listesinin, değişen proje ve konular kapsamında sürekli güncel tutulması esastır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların bilgisine sunulur. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi esastır.

İçsel bilgilere erişimi olan Şirket Yönetim Kurulu ve çalışanlarına ilişkin liste aşağıda yer almaktadır;

Adı Soyadı

Ufuk Bala Yücel

Mustafa Göktaş

Özlem Bağdatlı

Fuat Sönmez

Armağan Öznur Gökhan

İbrahim Ümit Seğmen

Ersan Yıldırım

Unvanı

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Hüseyin Tiken	Genel Müdür
Cengaver Yıldızgöz	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Özgür Üçer	İş Geliştirme ve Yatırımlar Müdürü
Övül Dağtekin	Avukat
Gül Elçi	Bütçe ve Finansal Raporlama Yön. Yardımcısı
Elif Kılınç	Muhasebe Uzmanı
Esen Tekelioğlu	Muhasebe Uzmanı
Selda Ural Gökemre	Operasyon Uzmanı
Elif İzmir	Kurumsal İletişim Uzman Yardımcısı
Ezgi Sertoğlu	Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı
Neslihan Özkan	Bütçe ve Finansal Raporlama Uzm. Yardımcısı
Zekeriya Dursun	Ulaştırma Görevlisi

Görev kapsamları çerçevesinde İştirak Şirket (T. İş Bankası ve TSKB) çalışanları, Bağımsız Denetim Şirketi, Hukuk Danışmanı, Vergi Danışmanı, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve şirketlerin yetkilileri.

Geleceğe Yönelik Bilgilerin Açıklanması

Özel Durumlar Tebliği'nde geleceğe yönelik değerlendirmeler, "geleceğe ilişkin içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminleri içeren veya yatırımcılara ihraççının gelecekteki faaliyetleri ile finansal durumu ve performansı hakkında fikir veren değerlendirmeler" şeklinde tanımlanmaktadır. Söz konusu değerlendirmelerin basın-yayın organları veya diğer iletişim yollarıyla kamuya duyurulmak istenmesi durumunda, duyurunun eş zamanlı olarak KAP aracılığıyla da açıklanması gerekmektedir. Geleceğe yönelik olarak kamuya açıklanmış değerlendirmelerde önemli bir değişiklik ortaya çıktığında da kamuya açıklama yapılmaktadır.

Geleceğe yönelik beklentiler, Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilen Genel Müdürlüğün yazılı onayı ile kamuya açıklanmaktadır.

Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Şirkete yönelik olarak gelen her tür bilgi talebi, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK Kurulu'nun Özel Durumlar (II-15.1) Tebliği çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek

- Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri,
- Kurumsal Yönetim Komitesi Başkan ve Üyeleri
- Denetimden Sorumlu Komite Başkan ve Üyeleri,
- Genel Müdür,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü

tarafından yazılı, elektronik ortamda veya sözlü olmak üzere cevaplandırılır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. Şirket çalışanları kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yönlendirirler.

İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler

Özel Durumlar Tebliği'nde tanımlanan idari Sorumluluğu bulunan kişiler Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Bölüm Müdürlerinden oluşmaktadır. Bu kişiler, aynı zamanda "İçsel Bilgilere Erişimi Olanlar Listesi"nde de yer almaktadır.

Yetki ve Sorumluluk

TSKB GYO, Bilgilendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş olup; Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme fonksiyonunun koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülür. Söz konusu Bölümün yetkilileri Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu ile yakın işbirliği içinde sorumluluklarını ifa ederler.

Yürürlük

22.03.2010 tarih ve 102 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen ve Şirketin halka arzıyla birlikte yürürlüğe giren Bilgilendirme Politikası, 28.02.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında mevcut haliyle güncellenmiş ve 26 Mart 2014 tarihinde Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur.

Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Şirket Bilgilendirme Politikası çerçevesinde KAP'ta (Kamuyu Aydınlatma Platformu) yatırımcıların bilgisine "Bağlantı Kurulacak Şirket Yetkilileri" bölümünde sunulmuş olan bilgi vermeye yetkili olan kişiler ve iletişim bilgilerine aşağıda yer verilmiştir:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
Cengaver Yıldızgöz	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr
Övül Dağtekin	Avukat	(212) 334 50 20	dagtekino@tskb.com.tr
Ezgi Sertoğlu	Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı	(212) 334 50 20	sertoglue@tskb.com.tr

Soruların cevaplandırılmasında, menfaat sahipleri arasında fırsat eşitliğinin bozulmamasına özen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve sermayenin doğrudan ya da dolaylı olarak %5'ine sahip olan pay sahipleri, Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde yapmış

oldukları işlemleri, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak kamuya açıklamakla yükümlüdürler.

Konsolide finansal tablo ve dipnotlar, SPK'nın ilgili düzenlemeleri ile izin verildiği üzere UFRS kapsamında ve SPK'nın sunum esaslarına uygun olarak hazırlanmış ve kamuya açıklanmıştır.

2015 yılı faaliyet raporumuz ile 2016 yılının 3'er aylık dönemlerinde hazırlanan dönemsel faaliyet raporlarımız, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve SPK tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

9.1. Kamunun aydınlatılmasında, Şirketimizin www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

9.2. İnternet sitemizde yer alan bilgiler yabancı yatırımcıların da yararlanması amacıyla ayrıca İngilizce olarak da verilmektedir.

9.3. Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitemizde ayrı bir Yatırımcı İlişkileri bölümü yer almaktadır.

9.4. İnternet sitemizde mevcut bilgiler aşağıdadır;

a) Şirket Profili

- Hakkımızda
- Ortaklık Yapısı
- Yönetim Kurulu
- Yöneticiler
- Misyon & Vizyon
- Strateji
- Kilometre Taşları
- Bilgi Toplumu Hizmetleri

b) Yatırımlar

- Pendorya AVM
- Fındıklı Ofis Binaları
- Tahir Han
- Divan Adana Oteli
- Projeler

c) Yatırımcı İlişkileri

- Temel Bilgiler
- Sürekli Bilgilendirme Formu
- Hisse Senedi Bilgileri

- Finansal Tablolar
- Faaliyet Raporları
- Portföy Tabloları
- Değerleme Raporları
- Genel Kurul
- Özel Durum Açıklamaları
- Yatırımcı Sunumları
- Sektör
- İletişim
- Sıkça Sorulan Sorular
- Yatırımcı İlişkileri Site Haritası

d) Kurumsal Yönetim

- Ortaklık Yapısı
- Esas Sözleşme
- İmtiyazlı Paylara İlişkin Açıklama
- Yönetim Kurulu
- Kurumsal Yönetim Komitesi
- Denetimden Sorumlu Komite
- Riskin Erken Saptanması Komitesi
- Etik Kurallar
- Bilgilendirme Politikası
- Kâr Dağıtım Politikası
- Ücretlendirme Politikası
- Bağış ve Yardım Politikası
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

e) Medya Merkezi

- Basın Bültenleri
- Medyada TSKB GYO
- Logolar
- Görsel Galeri
- Yönetim

f) İnsan Kaynakları

- İnsan Kaynakları Politikası
- İş Başvurusu

10. Faaliyet Raporu

10.1. Dönem sonları itibariyle hazırlanan Şirket Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, kamuoyunun şirketimizin hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanmaktadır.

10.2. SPK'nın Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde; TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kanunu ile SPK düzenleme/kararlarına uygun olarak üçer aylık dönemler itibarıyla hazırlanan ve kamuya açıklanan yönetim kurulu faaliyet raporlarında;

- a) Portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak hazırlanan ekspertiz raporlarının özetine,
 - b) Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özetine,
 - c) Projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi ilave açıklamalara,
 - ç) Portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgilere,
 - d) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolarına,
 - e) Portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere,
- yer verilmektedir.

10.3. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Kurulun finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerinde belirtilen sürelerde kamuya açıklanmaktadır.

10.4. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulmakta ve ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilmektedir.

10.5. Mevzuata ve Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtilen hususlara ek olarak yıllık Faaliyet Raporunda;

- a) Yönetim Kurulu komitelerinin komite üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetlerine ilişkin çalışma esaslarına,
- b) Yönetim Kurulunun yıl içerisinde toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumlarına,
- c) Şirket faaliyetlerine önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olması halinde bu değişiklikler hakkında bilgiye,
- ç) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- d) %5'i aşan karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- e) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye,

f) Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.7 numaralı bölümünde yer alan bilgilere, yer verilmektedir.

f) Şirketimiz yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet almadığından dolayı bu konuda çıkar çatışmaları, vb. herhangi bir bilgiye yer verilmemektedir.

g) Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye yer verilmekte olup, Genel Kurul ilgili dokümanlarında yer verildiğinden dolayı yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına Faaliyet Raporu içerisinde yer verilmemektedir.

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

- 11.1.** Raporun ilgili bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere pay sahipleri ve yatırımcılara Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirket Bilgilendirme Politikası doğrultusunda ve belirlenen araçlar vasıtasıyla bilgilendirme yapılmaktadır.
- 11.2.** Şirketimizin menfaat sahiplerini oluşturan pay sahipleri, yatırımcılar, finans kuruluşları ve tedarikçilerimiz, şirketimiz ile ilgili bilgilere, düzenlenen toplantılar, sunumlar ile yazılı ve görsel basınla paylaşılan haberler vasıtasıyla ve internet sitemiz aracılığıyla ulaşabilmektedir.
- 11.3.** Genel Kurul toplantılarımızın tüm menfaat sahiplerine açık olması, internet sitemizde detaylı olarak verilen bilgiler, kapsamlı faaliyet raporlarımız, basın açıklamalarımız ve şeffaflığı esas alan bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamamız ile sadece pay sahiplerinin değil, tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.
- 11.4.** Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

- 12.1.** Menfaat sahipleri ile sürekli iletişim kurulup, kendileri tarafından Şirketimize iletilen talepler değerlendirilmekte ve çözüm önerileri geliştirilmektedir.
- 12.2.** Şirket Esas Sözleşmesinde, menfaat sahiplerinden ortakların Şirket yönetimine katılımını düzenleyen maddeler yer almaktadır.
- 12.3.** Çalışanların Şirketin genel faaliyetleri ve uygulamaları hakkında bilgilendirilmesi ve önerilerinin alınması işlevine önem verilmektedir.

13. İnsan Kaynakları Politikası

13.1. Şirketimizin insan kaynakları politikasının ana esasları aşağıda yer almaktadır;

İşe Alım

TSKB GYO işe alımlarda, adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem verir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO'nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarına destek sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO'nun İnsan Kaynakları uygulamalarının temelinde çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak yatar.

Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

Doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performansa dayalı bir ücret politikası uygulanmaktadır.

13.2. Şirket İnsan Kaynakları Politikası, internet sitesinde yer almakta ve kamuya paylaşılmaktadır.

13.3. Çalışanlar tarafından ayrımcılık konusunda herhangi bir şikayet olmamıştır.

13.4. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara bildirilmektedir.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

14.1. Yöneticiler ve çalışanlar her türlü ilişkilerinde ve işlerinde bu temel değerleri gözeterek, TSKB GYO'nun ve pay sahiplerinin itibarını en yüksek düzeyde tutmak için üzerlerine düşeni yapmaktadır.

- a) Şirket faaliyetleri yürürlükteki yasal mevzuat, Esas Sözleşme ve oluşturulan politikalar esas alınarak yürütülür.

- b) Kayıt dışı çalışmalar yasaktır; iş kayıtlarının doğruluğu ve tutarlılığı esastır.
- c) Şirketin gizli bilgileri ile çalışanların kişisel bilgileri gizli tutulur.
- d) Verilen görevleri ifa edebilmeleri için gerekli profesyonel nitelikleri haiz olanlar TSKB GYO bünyesinde çalışmak üzere seçilir.
- e) İş yerinde, çalışanlara güvenli bir çalışma ortamı ve kariyerlerini geliştirme imkanı sağlanır.
- f) Çalışanlar, şirket harcamalarına azami özeni göstererek, tasarruf ve maliyet bilinci içinde hareket ederler.
- g) Tüm çalışanlar görevlerini eşitlikçi, şeffaf, hesap verebilir bir şekilde yürütür.
- h) Çalışanlar arasındaki ilişkilerde, karşılıklı saygı, güven ve işbirliği anlayışı esastır.
- i) Çalışanlar, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgileri kendileri ve başkaları lehine kullanamaz.

14.2. Şirketimizin Etik Kuralları kurumsal internet sitemizde (www.tskggyo.com.tr) yer almaktadır.

14.3. Şirketimiz, faaliyetlerinin yürütülmesi sürecinde, çevre kirliliğinin önlenmesi ve doğal kaynaklarının korunması konularındaki sorumlulukların yerine getirilmesini gözetmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

15.1. Yönetim Kurulumuz ikisi bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin temel nitelikleri, genel olarak SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer verilen ilgili maddelerinde belirtilen niteliklere uygundur. TSKB GYO Yönetim Kurulu üyeliğine her zaman yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler seçilmektedir. Yönetim kurulu üyelerinin niteliklerine ilişkin olarak Şirket Esas Sözleşmesinde hüküm yer almamakla birlikte, yönetim kurulu üyelerinin;

- a) Yüksek öğrenim görmüş,
- b) Yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip,
- c) Şirketin faaliyet gösterdiği alanlar ve yönetim konusunda bilgi ve deneyimi olan,
- d) Mali tablo ve raporları okuma ve analiz etme yeteneğine sahip,
- e) Şirketin tabi olduğu hukuki düzenlemeler hakkında temel bilgiyi haiz,
- f) Yönetim kurulu toplantılarına katılma irade ve imkanına sahip olan, kişilerden seçilmesine özen gösterilmektedir

15.2. Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri;

<u>Üye</u>	<u>Ünvanı</u>	<u>Bağımsızlık Durumu</u>
Ufuk Bala Yücel	Başkan	-
Mustafa Göktaş	Başkan Vekili	-
Özlem Bağdatlı	Üye	-
Fuat Sönmez	Üye	-
A. Öznur Gökhan	Üye	-
İbrahim Ümit Seğmen	Üye	Bağımsız
Ersan Yıldırım	Üye	Bağımsız

Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket Genel Müdürü'nün (Hüseyin Tiken) özgeçmişleri aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ait özgeçmişler aynı zamanda kurumsal internet sitemizde (www.tskgbyo.com.tr) ve Şirket Faaliyet Raporu'nda yer almaktadır.

Ufuk Bala Yücel

Ufuk Bala Yücel, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1987 yılında başladığı bankacılık kariyerinde Interbank, Yapı ve Kredi Bankası ve Finansbank ta çeşitli görevler üstlendikten sonra 2001 yılında TSKB de Krediler Müdürü olarak çalışmaya başlamıştır. Şu anda TSKB Kredilerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten Yücel ayrıca, TSKB GYO da 2007 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili görev alan Yücel, 2014 yılından bu yana Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Mustafa Göktaş

Mustafa Göktaş, Boğaziçi Üniversitesinin Endüstri Mühendisliği bölümünden Lisans ve İktisat bölümünden ise Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Bankacılığa 1996 yılında Koçbank ta Mali Kontrol Uzmanı olarak başlamıştır. 2006 yılında Mali Kontrol Grup Yöneticisi olarak katıldığı TSKB de, 2008 yılında Mali Kontrol Müdürlüğüne terfi eden Göktaş, 2016 yılında Kurumsal Uyum Müdürü olmuştur. Mustafa Göktaş, TÜRMOB dan SMMM belgesine sahiptir. 2011 yılı itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur ve 2014 yılından bu yana Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Özlem Bağdatlı

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

Fuat Sönmez

Fuat Sönmez, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1997 yılında TSKB de çalışma hayatına başlayan Sönmez, Banka içinde Bilgi Teknolojileri Koordinatörlüğü ve Teftiş Kurulu Başkanlığı bünyesinde değişik pozisyonlarda görevlerde bulunmuştur. 2013 yılında İç Kontrol Departman Müdürü olarak atanmış

olup, halen bu görevini devam ettirmektedir. Sönmez, 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

A.Öznur Gökhan

Öznur Gökhan, Gazi Üniversitesi İşletme Bölümünden 1990 yılında mezun olduktan sonra, aynı yıl Akbank da Uzman Yardımcısı olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1993-1995 yılları arasında Osmanlı Bankasında Uzman olarak görev almıştır. 1995 yılında TSKB de çalışmaya başlayan Öznur Gökhan, Sistem Geliştirme Müdürlüğünde Uzman, Hazine ve Muhabir İşlemleri Müdürlüğünde Yöneticilik yapmış olup, 2006 yılından bu yana Kredi Operasyonları Müdürü olarak çalışmaktadır. 2005 2013 yılları arasında İş Faktoring A.Ş.de Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılında TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

İ. Ümit Seğmen (Bağımsız Yön. Kur. Üyesi)

1956 İstanbul doğumlu olan İ. Ümit Seğmen öğrenimini 1975-1980 yılları arasında İTÜ Endüstri Mühendisliği bölümünde tamamlamış, 1980-1982 yıllarında ise İTÜ İşletme Fakültesinde Yüksek Lisans yapmıştır. TSKB de 1982-2003 yılları arasında Müşavir, Uzman ünvanıyla projelerin teknik değerlendirme ve ekspertiz alanlarında çalışmış olup, 2012 yılından bu yana TSKB GYO da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Ersan Yıldırım

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

Hüseyin Tiken (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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na Genel Müdür Yardımcısı (Genel Müdür Vekili) olarak atanmış ve 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla aslen Şirket Genel Müdürü olmuştur.

- 15.3.** Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu’nca Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az beş yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Şirketin Genel Müdürü, Bankacı olup, 21 yıllık bankacılık ve

yaklaşık 8 yıllık gayrimenkul sektörü tecrübesine sahiptir. Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

- 15.4.** Yönetim Kurulu üyelerinin biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.
- 15.5.** Yönetim Kurulu Üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu Üyeleri her yıl Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.
- 15.6.** Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ile, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu Üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.
- 15.7.** Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları ve çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları gerekir. Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.
- 15.8.** Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri haricindeki Yönetim Kurulu Üyeleri, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. bünyesinde çalışmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin geçmiş faaliyet dönemi içerisinde bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır.
- 15.9.** Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize ait bağımsızlık beyan metni aşağıda yer almaktadır.

Şirketinizin 23 Mart 2016 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin kurulmadığını,

- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığını,
- c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,
- e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı.
- j) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- k) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

16.1. Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır.

Bu konuda Kanun, SPK Düzenleme ve Kararlarına uyuma azami özen gösterilmektedir. Konuya ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesi ile belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin faaliyet alanına ilişkin işlem ve tasarrufları düzenleyen hukuki esaslar hakkında temel bilgiyi haiz, Şirket yönetimi hakkında yetişmiş ve deneyimli, mali tablo ve raporları irdeleme yeteneği bulunan ve tercihen yüksek öğrenim görmüş kişilerden seçilmesi esastır.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları, Esas Sözleşme ve yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda görevlerini ifa eder ve yetkilerini kullanır.

Kanundan veya Esas Sözleşme'den doğan bir görevi veya yetkiyi, kanuna dayanarak, başkasına devreden organlar veya kişiler, bu görev ve yetkileri devralan kişilerin seçiminde makul derecede özen göstermediklerinin ispat edilmesi hâli hariç, bu kişilerin fiil ve kararlarından sorumlu olmazlar.

Yönetim Kurulu gerek yasalar ve gerekse Esas Sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumluluklarını yerine getirirken bunları kısmen şirket bünyesindeki komitelere işlevlerini de açıkça belirlemek suretiyle ve fakat kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin devredebilir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Mevzuatının kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

- 16.2.** Şirket'in dışarıya karşı temsili Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunun alacağı karar üzerine, Şirketin temsil yetkisi yönetim kurulu üyelerinden birine ya da bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyiniyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. Türk Ticaret Kanunu'nun 371. 374. ve 375.'nci maddesi hükümleri saklıdır. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve imzalanacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirket adına imza koymaya yetkili kişilerin Şirket ünvanı altına konmuş imzalarını taşıması şarttır. Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Türk Ticaret Kanununun 375'nci maddesi ile sermaye piyasası mevzuatı ve sair mevzuat hükümleri saklı kalmak kaydıyla Yönetim Kurulu, Esas Sözleşme hükümleri ve Türk Ticaret Kanunu' nun 367' nci maddesi çerçevesinde düzenleyeceği İç Yönerge hükümleri çerçevesinde, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine, 3' üncü kişilere oluşturacağı Kurul veya Komitelere devretmeye yetkilidir.

Yönetim Kurulu ayrıca gerekli gördüğü takdirde yetkilerinin bir bölümünü, Şirket işlerinin belirli kısımlarını, aldığı kararların uygulanmasının izlenmesini üstlenecek murahhas üyeleri de saptamak suretiyle görev dağılımı yapabilir. Bu halde, Yönetim Kurulu murahhas üyelerinin her birinin sorumluluk alanları, Yönetim Kurulu'nca belirlenir. Murahhas üyeler, kendilerine bırakılan alandaki bütün yetkileri ve sorumluluğu devralmış olurlar. Bu kapsamdaki işlemler nedeniyle, ve ancak münhasıran yönetim kurulunun yetkisine giren ve devri kabil olmayan yetki ve görevleri muhafaza edilmek kaydıyla, kural olarak diğer yönetim kurulu üyelerinin sorumluluğu söz konusu olmaz. Yönetim Kurulu üyelerinin yarıdan fazlası yürütmede görev üstlenemez, bu husus özellikle üyelerin görevlerinin tanımlanmasında dikkate alınır.

- 16.3.** Yönetim Kurulu Üyelerimizin öz geçmişleri Faaliyet Raporumuzda ve Kurumsal İnternet Sitemizde (www.tskgbyo.com.tr) yer almaktadır.

- 16.4.** Yönetim Kurulu üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır.

- 16.5.** TSKB GYO Yönetim Kurulu aldığı stratejik kararlarla Şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla Şirketin öncelikli uzun vadeli çıkarlarını gözeterek Şirketi idare ve temsil etmektedir. Yönetim Kurulu, Şirket faaliyetlerinin mevzuata, Esas Sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğu gözetmekte, TSKB GYO'nun uzun vadeli çıkarlarını göstererek fonksiyonlarını yerine getirmektedir. Yönetim Kurulu, Şirket hakkındaki kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgilerin Şirket dışına çıkarılmasını önlemeye yönelik gerekli tedbirleri almıştır.
- 16.6.** Yönetim Kurulu Toplantısı gündemleri Şirket Yönetimi ve Yönetim Kurulu'nun idari gereksinimleri dahilinde oluşturulur. Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Her Yönetim Kurulu Üyesi Başkandan, onun olmadığı zamanlarda ise Başkan Vekilinden Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasını yazılı olarak isteyebilir. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Toplantı yeri Şirket merkezidir, ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.
- 16.7.** Yönetim Kurulu gündemi olağan olarak aşağıdaki konulardan (sayılanlarla sınırlı kalmamak üzere) oluşmaktadır;
- a) Bir önceki toplantı zaptının okunması,
 - b) Bir önceki toplantıda alınan aksiyonlara ilişkin bilgi,
 - c) Ekonomideki gelişmeler,
 - d) Yasal düzenlemelerdeki gelişmeler,
 - e) Şirketin mali durumu,
 - f) Yıllık/dönemsel bütçe ve iş planlarının görüşülmesi.
 - g) Yatırım projelerindeki gelişmeler,
 - h) Yeni yatırım projelerinin kabul veya reddi,
 - i) Şirket hisse senedi performans bilgileri,
- 16.8.** TSKB GYO Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır. Şirket Yönetim Kurulu, 2016 yılı içerisinde 40 (2015: 54) adet Yönetim Kurulu Toplantısı/kararı gerçekleştirmiştir/almıştır. Tüm toplantılarda gerekli çoğunluk sağlanmış olup kararlar oy birliği ile alınmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu teklif reddedilmiş sayılır.
- 16.9.** Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen soruların ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri gerektiğinde zabıt altına geçirilir. Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarında kararlar, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile alınmış olduğundan, karar zaptına geçirilmesi gereken karşı oy ve gerekçesi olmamıştır.
- 16.10.** Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar.

16.11. Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527’nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

16.12. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ve önemli nitelikteki işlemler bulunmamaktadır. İlgili mevzuat uyarınca; bağımsız olmayan görev başındaki Yönetim kurulu üyelerinin, Yönetim kurulu görevi dolayısıyla hissedar olma zorunluluğu bulunmamaktadır.

16.13. Yönetim Kurulu, Şirket hakkındaki kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgilerin Şirket dışına çıkarılmasını önlemeye yönelik gerekli tedbirleri almıştır.

17. Yönetim Kurulu’nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

17.1. Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmesi amacıyla yasal düzenlemeler ve gereksinimlere uygun olarak üç adet komite oluşturulmuştur. Bu komiteler; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi’dir. Komiteler ile ilgili Yönetim Kurulu’nca onaylanmış görev ve çalışma esaslarını içeren görev yönetmelikleri Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yatırımcıların bilgisine sunulmuş olup, Şirket kurumsal web sitesinde (www.tskbgyo.com.tr) yer almaktadır.

17.2. TSKB GYO Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi’ne ait görev yönetmelikleri ve bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

“Kurumsal Yönetim Komitesi Görev Yönetmeliği” aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

Madde 1

Amaç ve Kapsam

Bu Yönetmelik, Yönetim Kurulu’nun kurumsal yönetim konusundaki görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirebilmesini teminen, Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulması ve bu Komitenin görev ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarının düzenlenmesini kapsamaktadır.

Aday Gösterme ve Ücret Komitelerinin görevleri, bu komiteler oluşturuluncaya kadar, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Madde 2

Dayanak

Bu Yönetmelik, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği'ne dayanılarak hazırlanmıştır.

Madde 3

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Oluşumu

Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilecek en az iki üye ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü/Birimi Müdüründen meydana gelen bir Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulur.

Komite üyeleri kendi aralarından bir Başkan seçerler. Komite Başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komitede üye olabilir.

Komitenin, Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen üye sayısının iki olması halinde her ikisinin; ikiden fazla olması halinde ise çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Genel Müdür Komitede görev alamaz.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü/Birimi Müdürünün Şirkette tam zamanlı olarak çalışıyor olması ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur. Yönetim Kurulu üyeliğinin sona ermesi ile birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliği de sona erer.

Madde 4

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Görev ve Sorumlulukları

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kurumsal yönetim alanındaki görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.

- Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirkette 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.
- Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, bu kapsamda Şirketin 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.
- Komite, Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunu, Şirketin yıllık faaliyet raporunda yayımlanmadan önce gözden geçirerek, görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunar.
- Komite, Şirketin Bilgilendirme Politikası'nın belirlenmesine veya değiştirilmesine yönelik tavsiye ve değerlendirmelerde bulunarak, Yönetim Kurulu'na sunar.

Bilgilendirme Politikası'nın Şirketin menfaat sahipleri ile iletişimi açısından mevzuatta belirlenen asgari içeriği kapsamını ve Şirket tarafından bilgilendirme amaçlı hazırlanan döküman, sunum ve açıklamaların kapsamını, niteliğini, tutarlılığını ve doğruluğunu gözden geçirerek, Bilgilendirme Politikasına uygun olarak hazırlanmasını gözetir.

- Şirket içinde kurumsal yönetim kültürünün yerleşmesine ve bu kültürün her seviyedeki yönetici ve çalışan tarafından benimsenmesine yönelik çalışmalarda bulunur. kurumsal yönetim alanında yurt içi ve yurt dışı gelişmeleri izleyerek, Şirket açısından olası etkilerini araştırır.
- Kurumsal Yönetim Komitesi'nin aday gösterme konusundaki görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.
- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yaparak bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kuruluna sunar.
- Komite, Kurul'ca her yıl açıklanan Şirketin dahil olduğu grup tarafından uygulanması zorunlu olan, Yönetim Kurulu için bağımsız üyelerin aday gösterilmesine ilişkin mevzuatta öngörülen görevleri yerine getirmekle sorumludur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ücret konusundaki görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar.
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak belirlenen, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlendiği Şirket ücret politikasının oluşturulması ve değişikliğine ilişkin tavsiye ve değerlendirmelerde bulunarak, görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, kendi görev alanına ilişkin olarak Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Madde 5

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Çalışma Usul ve Esasları

- Kurumsal Yönetim Komitesi, en az üç ayda bir kez olmak üzere, yılda en az dört kez toplanır.
- Komite, bütün üyelerin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır.

- Komite karar defteri tutulur ve alınan kararlar, sıra numarası verilmek suretiyle bu deftere kaydedilir.
- Komite toplantı sonuçları, tutanağa bağlanarak, yapılan değerlendirmeler ve alınan kararlar, gerekçeleri ile birlikte ve yazılı olarak, ilgili Komite toplantısını izleyen en geç 1 ay içerisinde Yönetim Kurulu'na sunulur.
- Komite'nin kararları, Yönetim Kurulu'nun onayıyla yürürlüğe girer.
- Kurumsal Yönetim Komitesi, görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini, değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Kurumsal Yönetim Komitesi gerekli gördüğü kişileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile iletişimin sağlanması, karar defterinin tutulması ve Komiteye ait diğer sekreteryâ işleri, Yatırımcı İlişkileri Birimi/Bölümü tarafından yerine getirilir.
- Komite görevini yerine getirirken gereken her türlü kaynak ve destek, Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.
- Komite, faaliyetleri ile ilgili olarak, uzmanlık gerektiren ve ihtiyaç gördüğü konularda, Yönetim Kurulu'nun onayıyla, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.
- Kurumsal Yönetim Komitesi üyeleri görevlerini bağımsızlık ve tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde yürütürler.

Madde 6

Yürürlük

Bu Yönetmelik hükümleri, Yönetim Kurulu tarafından onaylandığı tarihte yürürlüğe girer ve Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
İ. Ümit Seğmen	Üye

“Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği” aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

Madde 1

Amaç ve Kapsam

Bu Yönetmelik, Yönetim Kurulu'nun denetim ve gözetim konusundaki görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirebilmesini teminen, Denetimden Sorumlu Komite oluşturulması ve bu Komitenin görev ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarının düzenlenmesini kapsamaktadır.

Madde 2

Dayanak

Bu Yönetmelik, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği'ne dayanılarak hazırlanmıştır.

Madde 3

Denetimden Sorumlu Komite'nin Oluşumu

Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilecek en az iki üyeden meydana gelen bir Denetimden Sorumlu Komite oluşturulur.

Komite üyeleri kendi aralarından bir Başkan seçerler.

Komite üyelerinin tamamı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir.

Mümkün olması halinde, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda en az 5 yıllık tecrübeye sahip olması tercih edilir.

Yönetim Kurulu üyeliğinin sona ermesi ile birlikte Denetimden Sorumlu Komite üyeliği de sona erer.

Madde 4

Denetimden Sorumlu Komite'nin Görev ve Sorumlulukları

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.

- Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerinin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetim ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.
- Şirketin muhasebe, iç kontrol ve iç denetim sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.
- Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

- Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu’nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Madde 5

Denetim Sorumlu Komite’nin Çalışma Usul ve Esasları

- Denetimden Sorumlu Komite, en az üç ayda bir kez olmak üzere, yılda en az dört kez toplanır.
- Komite, bütün üyelerin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır.
- Komite karar defteri tutulur ve alınan kararlar, sıra numarası verilmek suretiyle bu deftere kaydedilir.
- Komite toplantı sonuçları, tutanağa bağlanarak, yapılan değerlendirmeler ve alınan kararlar, gerekçeleri ile birlikte ve yazılı olarak, ilgili Komite toplantısını izleyen en geç 1 ay içerisinde Yönetim Kurulu’na sunulur.
- Komite’nin kararları, Yönetim Kurulu’nun onayıyla yürürlüğe girer.
- Denetimden Sorumlu Komite, görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini, değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu’na yazılı olarak bildirir.
- Denetimden Sorumlu Komite’nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılır. Denetimden Sorumlu Komite’nin hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu’na kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.
- Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü kişileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile iletişimin sağlanması, karar defterinin tutulması ve Komite’ye ait diğer sekretery işleri, Teftiş Kurulu Başkanlığı/Denetim Bölümünce yerine getirilir.
- Komite görevini yerine getirirken gereken her türlü kaynak ve destek, Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.
- Komite, faaliyetleri ile ilgili olarak, uzmanlık gerektiren ve ihtiyaç gördüğü konularda, Yönetim Kurulu’nun onayıyla, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.
- Denetimden Sorumlu Komite üyeleri görevlerini bağımsızlık ve tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde yürütürler.

Madde 6

Yürürlük

Bu Yönetmelik hükümleri, Yönetim Kurulu tarafından onaylandığı tarihte yürürlüğe girer ve Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye

“Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği” aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

Madde 1

Amaç ve Kapsam

Bu Yönetmelik, Yönetim Kurulu’nun risk yönetimi alanındaki görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirebilmesini teminen, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulması ve bu Komitenin görev ve sorumlukları ile çalışma usul ve esaslarının düzenlenmesini kapsamaktadır.

Madde 2

Dayanak

Bu Yönetmelik, Türk Ticaret Kanunu’nun 378. maddesi ile Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği’ne dayanılarak hazırlanmıştır.

Madde 3

Riskin Erken Saptanması Komitesi’nin Oluşumu

Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilecek en az iki üyeden meydana gelen bir Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulur.

Komite üyeleri kendi aralarından bir Başkan seçerler. Komite Başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komitede üye olabilir.

Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin; ikiden fazla üyeden oluşması halinde ise üyelerinin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Genel Müdür Komitede üye olamaz.

Yönetim Kurulu üyeliğinin sona ermesi ile birlikte Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliği de sona erer.

Madde 4

Riskin Erken Saptanması Komitesi’nin Görev ve Sorumlulukları

- Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, 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.

- Şirketin risk yönetim sistemini en az yılda bir kez gözden geçirir.
- Risk yönetimine ilişkin uygulamaların Yönetim Kurulu ve Komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimini yapar.
- Şirketin yıllık faaliyet raporunda yer alacak risk yönetimi konusuna ilişkin tespit ve değerlendirmeleri gözden geçirir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, kendi görev alanına ilişkin olarak Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Madde 5

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin Çalışma Usul ve Esasları

- Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az üç ayda bir kez olmak üzere, yılda en az dört kez toplanır.
- Komite, bütün üyelerin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır.
- Komite karar defteri tutulur ve alınan kararlar, sıra numarası verilmek suretiyle bu deftere kaydedilir.
- Komite toplantı sonuçları, tutanağa bağlanarak, yapılan değerlendirmeler ve alınan kararlar, gerekçeleri ile birlikte ve yazılı olarak, ilgili Komite toplantısını izleyen en geç 1 ay içerisinde Yönetim Kurulu'na sunulur.
- Komite'nin kararları, Yönetim Kurulu'nun onayıyla yürürlüğe girer.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini, değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü kişileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile iletişimin sağlanması, karar defterinin tutulması ve Komiteye ait diğer sekreteryaya işleri, Risk Yönetimi Birimi/Bölümü tarafından yerine getirilir.
- Komite görevini yerine getirirken gereken her türlü kaynak ve destek, Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.
- Komite, faaliyetleri ile ilgili olarak, uzmanlık gerektiren ve ihtiyaç gördüğü konularda, Yönetim Kurulu'nun onayıyla, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri görevlerini bağımsızlık ve tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde yürütürler.

Madde 6

Yürürlük

Bu Yönetmelik hükümleri, Yönetim Kurulu tarafından onaylandığı tarihte yürürlüğe girer ve Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

17.3. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sayın İbrahim Ümit Seğmen ve Sayın Ersan Yıldırım birden çok Komite’de görev yapmakta olup, bu durumun nedeni Bağımsız Yönetim Kurulu sayımızın iki kişi olması ve Komite yapılarının Bağımsız üye içermesi zorunluluğundan kaynaklanmaktadır.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

18.1. Şirket içinde ayrı bir Risk Yönetimi ve İç Kontrol bölümü bulunmamakta birlikte görev yetki ve sorumluluklarının paylaşımında iç kontrolü gözetken bir yapı oluşturulmuştur. Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. İş Bankası tarafından Banka’nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş ve Politikada öngörülen risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemeler Şirket bünyesinde hayata geçirilmiştir.

18.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi, risklerin belirlenmesi ve yönetilmesi konusunda Yönetim Kurulu’na tavsiyelerde bulunmuştur.

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

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

18.4. Şirket, her yıl düzenli olarak bağımsız Bilgi Sistemleri denetiminden geçmektedir.

18.5. Şirket bünyesinde yürütülen işler belirli yönetmeliklerle detaylandırılmıştır. Var olan yönetmelikler aşağıda sunulmuştur:

- a) Satın Alma Yönetmeliği,
- b) Seyahat ve Harcırak Yönetmeliği,
- c) Personel Yönetmeliği,
- d) Bağış Yönetmeliği,
- e) Araç Tahsis ve Ulaşım Yönetmeliği.
- f) İş Sağlığı ve Güvenliği İç Yönetmeliği
- g) Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörün Finansmanının Önlenmesi Yönetmeliği
- h) Vefat İlan Yönetmeliği

18.6. Şirket'in temsili ve Şirket'i taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve vesikaların imzalanması konusunda yetkili olan çalışanlar imza sirküleri ile belirlenmektedir. Bu sirkülerde imza dereceleri, her derecede yer alan personelin isimleri yer almaktadır. Onay mekanizmaları kapsamında, Şirket tarafından yapılacak ödemelere dayanak teşkil eden evraklar ilgili birim mensupları ve yöneticileri tarafından paraflanarak onaylanmaktadır.

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

19.1. Şirket Misyonu; Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmaktır.

19.2. Şirket Vizyonu; Sektöründe "Öncü ve Güvenilir" bir iş ortağı olmaktır.

19.3. Vizyon ve misyonumuz Şirketimizin kurumsal internet sitesinde (www.tskbggyo.com.tr) ve yıllık faaliyet raporumuzda kamuya duyurulmuştur.

19.4. Şirketimizin Stratejik Hedefleri / Prensipleri

Sektörel ve coğrafi odaklanma:

TSKB GYO, düzenli kira getirisi ve düzenli nakit akışı sağladığı için ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yatırım stratejisi izler. Bu kapsamda Şirketin odaklandığı yatırım projeleri arasında, iş ve alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, lojistik depolar ve sınai tesisler ön sırada gelmektedir.

Ticari gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra konut projeleri de potansiyel karlılıkları ölçüsünde ya da projede yaratacakları katma değere bağlı olarak karma kullanımlı proje biçiminde gündeme alınıp değerlendirilmektedir.

Yatırım stratejisi, İstanbul çevresinde olduğu kadar Anadolu'nun gelişmekte olan merkezlerine yönelmeyi de içermektedir. Bunu yaparken her coğrafi konumun kendi dinamik ve ihtiyaçlarına göre değişiklik gösteren geliştirmeler yapmaya dikkat etmektedir.

Proje geliştirme ile büyüme hedefi:

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içindeki gerekli tüm çalışmaları organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan proje geliştirme ağırlıklı bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Proje geliştirme yoluyla gayrimenkul portföyüne eklenen yatırımların uzun vadeli portföyde tutulması ilkesine bağlı olarak Şirketin varlığının sürdürülebilir bir büyüme kaydetmesi, aynı zamanda muhtemel değer artışlarından da fayda sağlanması hedefler kapsamındadır.

Risk ölçümleme:

Ticari geçerliliğin başlangıçta teyit edilmesi, proje için gerekli finansman ihtiyacının garanti altına alınması ve yürürlükteki mevzuata uygunluğun sorgulanması ile risk faktörlerinin en aza indirilmesi yatırım stratejisinin önemli unsurlarından biridir.

- 19.5.** Şirketin stratejik hedeflerinin belirlenmesi ve onaylanması süreci Yönetim Kurulu kararı ile gerçekleşmektedir. Yönetim Kurulu, Şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını periyodik olarak gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantılarında gözden geçirmektedir.

20. Mali Haklar

- 20.1.** Şirket Esas Sözleşmemizde yer aldığı üzere, Yönetim Kurulu üyelerimize bu sıfatları dolayısıyla ödenen ücretler Şirket Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Genel Kurul tarafından tespit edilmektedir.

- 20.2.** Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler Şirket Ücretlendirme Politikası'nda yer almaktadır. Şirket kurumsal web sitesinde (www.tskggyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulan "TSKB GYO Ücretlendirme Politikası" na ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri

Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kâr ya da gelir gibi kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar

dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.

Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.

Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.

Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.

Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.

Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamadaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütülüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.

Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

- 20.3.** Yönetim Kurulu'nun mali haklarının belirlenmesinde, Şirket performansı göz önünde bulundurulmaktadır.
- 20.4.** Yönetim Kurulu üyelerimiz ve üst düzey yöneticilerimize, Şirketimizce doğrudan veya dolaylı olarak nakdi veya gayrinakdi kredi kullandırılmamakta, borç alacak ilişkisine girilmemekte, üçüncü bir kişi aracılığı ile de şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamakta ve üyeler ve yöneticiler lehine kefalet vb. teminatlar verilmemektedir.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi

üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz.

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

- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

2016 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2016 Yılı Kar Dağıtım Teklifi (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		150.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	-26.645.069,75	-44.975.503,36
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	-26.645.069,75	-44.975.503,36
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-79.062.537,95
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8	Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	0,00
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	10.000,00	10.000,00
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e Kâr Payı	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar - Geçmiş Yıl Kârı - Olağanüstü Yedekler - Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

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

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2016 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

26 Ocak 2017

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetçi raporu
ve 52 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Ocak 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

26 Ocak 2017
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5-6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-18
Not 3 Bölümlere göre raporlama	19-21
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	22
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	23-24
Not 6 Finansal borçlanmalar	25
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	26
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	27-30
Not 9 Maddi duran varlıklar	31
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	32
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	32-34
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	34-35
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	35-36
Not 14 Özkaynaklar	36-37
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	38
Not 16 Genel yönetim giderleri	39
Not 17 Pazarlama giderleri	39
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	40
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	40
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	41
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	41
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	41-43
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	43-50
Not 24 Finansal araçlar	50
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	50
Not 26 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	50
Ek Dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	51-52

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR		13,418,920	8,458,255
Nakit ve nakit benzerleri	4	8,972,836	4,364,678
Ticari alacaklar	7	917,519	924,661
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	917,519	924,661
Diğer dönen varlıklar	13	3,528,565	3,168,916
DURAN VARLIKLAR		424,235,386	413,227,240
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	5	3,379	297,813
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	416,877,500	403,652,500
Maddi duran varlıklar	9	432,830	104,622
Maddi olmayan duran varlıklar	10	12,755	21,202
Diğer duran varlıklar	13	6,908,922	9,151,103
TOPLAM VARLIKLAR		437,654,306	421,685,495
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		81,251,445	172,137,219
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	66,855,656	164,484,300
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	-	112,012,813
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	66,855,656	52,471,487
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	12,977,899	3,919,252
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	5,049,346	3,919,252
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	7,928,553	-
Ticari borçlar	7	838,055	892,197
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	329,766	299,838
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	508,289	592,359
Kısa vadeli karşılıklar	12	207,947	2,478,367
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	-	2,283,682
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	207,947	194,685
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	371,888	363,103
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		163,503,329	30,000,980
Uzun vadeli borçlanmalar	6	159,526,708	27,287,417
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	28,629,070	27,287,417
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		130,897,638	-
Uzun vadeli karşılıklar	12	102,270	84,140
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	102,270	84,140
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	3,874,351	2,629,423
ÖZKAYNAKLAR		192,899,532	219,547,296
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(12,211)	(9,517)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(12,211)	(9,517)
Geçmiş yıllar karları		68,811,003	59,774,622
Net dönem karı / (zararı)		(26,645,070)	9,036,381
TOPLAM KAYNAKLAR		437,654,306	421,685,495

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Hasılat	15	17,631,102	16,589,936
Satışların maliyeti	15	(6,621,982)	(6,106,939)
Brüt kar		11,009,120	10,482,997
Genel yönetim giderleri	16	(3,156,188)	(2,915,101)
Pazarlama giderleri	17	(490,202)	(815,496)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	26,940,009	52,468,503
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(14,286,188)	(12,731,136)
Esas faaliyet karı		20,016,551	46,489,767
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(1,504,346)	(3,352,141)
Finansman gelirleri	19	26,702	33,433
Finansman giderleri	19	(45,183,977)	(34,134,678)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(26,645,070)	9,036,381
Vergi geliri / (gideri)		-	-
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(26,645,070)	9,036,381
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.1776)	0.0602
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(26,645,070)	9,036,381
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		(2,694)	(2,073)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2,694)	(2,073)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(26,647,764)	9,034,308

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş Sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	(7,444)	152,670	58,231,479	1,543,143	210,512,988
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(2,073)	-	-	9,036,381	9,034,308
Transferler		-	-	-	-	1,543,143	(1,543,143)	-
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	(9,517)	152,670	59,774,622	9,036,381	219,547,296
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	(9,517)	152,670	59,774,622	9,036,381	219,547,296
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(2,694)	-	-	(26,645,070)	(26,647,764)
Transferler		-	-	-	-	9,036,381	(9,036,381)	-
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	150,000,000	593,140	(12,211)	152,670	68,811,003	(26,645,070)	192,899,532

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem (zararı) / karı	(26,645,070)	9,036,381
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışları	8,18 (12,041,406)	(38,980,298)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19 (480,201)	(482,753)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 45,183,977	34,134,678
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13 39,000	(92,650)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5 1,504,346	3,352,141
Amortisman giderleri	9 46,269	16,745
İtfa payı giderleri	10 11,907	15,242
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler		
Gider tahakkuklarındaki değişim	13 (8,597)	35,907
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16 609,228	670,573
Kullanılmamış izin karşılığı	16 13,262	(564)
Personel prim karşılıkları	16 160,000	160,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12 33,758	27,948
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	8,426,473	7,893,350
Alınan faizler	479,635	510,974
Ticari alacaklardaki değişim	(602,086)	(465,950)
Diğer varlıklardaki değişim	2,002,861	(1,624,342)
Ticari borçlardaki değişim	(54,142)	(98,160)
Ödenen personel primi	(146,420)	(140,441)
Ödenen kıdem tazminatı	12 (18,322)	(12,291)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	(255,617)	(1,460,700)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit	9,832,382	4,602,440
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
İştirak alımı	-	(1,750,000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8 (1,183,594)	(12,152,500)
Maddi duran varlık alımları	9 (374,477)	(107,351)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10 (3,460)	(21,940)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(1,561,531)	(14,031,791)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
Alınan banka kredileri	156,399,400	49,555,980
Ödenen banka kredileri	(147,454,356)	(38,267,987)
Ödenen faizler	(12,743,409)	(5,284,315)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(3,798,365)	6,003,678
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi	135,106	217,981
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)	4,607,592	(3,207,692)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4 4,363,793	7,571,485
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4 8,971,385	4,363,793

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 3 Şubat 2006 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No: 1 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2015: 12 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10,000,000 Türk Lirası'ndan ("TL") 75,000,000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75,000,000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtilmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımını, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100,000,000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür.

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50,000,000 TL arttırılarak 150,000,000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50,000,000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren o günkü adıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ("Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı")'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (eski adıyla "Palmira Turizm Ticaret A.Ş.") tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır.

Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 26 Ocak 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönemde, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir sınıflandırma yapılmamıştır.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların Tebliğ'in 2'nci maddesine uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2.4. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

2.4.1. Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012'de yayınlanan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

2.4.1. Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016'da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki Değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)'den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014'de yayımlanan UFRS 9 Standardı UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda UMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayınlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerini yöneten mevcut UMS 17 Kiralama İşlemleri, UFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi ve UMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler standartlarının ve yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında da değişikliklere sebep olmaktadır. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve operasyonel kiralama işlemlerinin bilanço dışında gösterilmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiralayanlar için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağını belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

UMSK'nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak [konsolide] finansal tablolardaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlanmış olacaktır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.4. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar *(devamı)*

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar *(devamı)*

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığının, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şekline etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilmek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkulardan diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS’deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2014–2016 Dönemi

UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması”

UFRS’leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar”

UFRS 12’nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığının eklenmesi.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve bankalardan alınan faiz gelirlerini içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen dışındaki kur farkı kar veya zararları, kar zarar içerisinde net olarak raporlanır. Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.5.1'de açıklanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek alınarak ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar	2-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayırmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 3 yıldır.

2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ünvanlarıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın öz kaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.7. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilemeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

Finansal yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilmektedir. Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.5.8. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.9. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 21).

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı ("Bedelsiz hisseler") yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

2.5.16'da açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkra da belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca muhasebeleşirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında muhasebeleşirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.5.18. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, ters repo işlemlerinden alacaklar, kasa ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler, Tebliğ'in 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

Şirket’in faaliyet bölümleri için uyguladığı muhasebe politikaları ile Şirket’in finansal tablolarında kullanılan aynıdır.

	Pendorya A alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
31 Aralık 2016						
Kira geliri	6,868,299	3,935,512	3,745,883	34,580	506,908	15,091,182
Pendorya A alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	2,086,421	-	-	-	-	2,086,421
Toplam gayrimenkul gelirleri	8,954,720	3,935,512	3,745,883	34,580	506,908	17,177,603
Satışların maliyeti	(6,156,940)	(207,162)	(197,181)	(60,699)	-	(6,621,982)
Brüt kar	2,797,779	3,728,350	3,548,702	(26,119)	506,908	10,555,620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	(13,461,905)	11,290,000	11,905,000	3,115,000	(806,689)	12,041,406
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(13,461,905)	11,290,000	11,905,000	3,115,000	(806,689)	12,041,406
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(1,504,346)	(1,504,346)
Yatırım harcamaları	191,081	-	-	-	1,006,689	1,197,770

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Otel	Toplam
31 Aralık 2015						
Kira geliri	6,734,479	3,688,833	3,511,171	19,282	-	13,953,765
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıma gelirleri	2,186,851	-	-	-	-	2,186,851
Toplam gayrimenkul gelirleri	8,921,330	3,688,833	3,511,171	19,282	-	16,140,616
Satışların maliyeti	(5,647,681)	(203,301)	(193,509)	(62,448)	-	(6,106,939)
Brüt kar	3,273,649	3,485,532	3,317,662	(43,166)	-	10,033,677
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	(12,705,572)	18,353,260	19,430,000	4,445,000	9,457,610	38,980,298
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(12,705,572)	18,353,260	19,430,000	4,445,000	9,457,610	38,980,298
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(3,352,141)	(3,352,141)
Yatırım harcamaları	1,280,572	1,740	-	-	14,726,731	16,009,043

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar**

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Hasılat		
Bölüm gelirleri	17,177,603	16,140,616
Dağıtılamayan gelirler	453,499	449,320
Toplam hasılat	17,631,102	16,589,936
Satışların maliyeti		
Bölgümlere ait satışların maliyeti	6,621,982	6,106,939
Toplam satışların maliyeti	6,621,982	6,106,939
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	416,877,500	403,652,500
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	20,776,806	18,032,995
Toplam varlıklar	437,654,306	421,685,495
Yükümlölükler		
Bölüm yükümlölükleri	239,360,263	195,690,971
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler	5,394,511	6,447,227
Toplam yükümlölükler	244,754,774	202,138,198

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bankalar-Vadeli	8,635,454	2,919,060
Bankalar-Vadesiz	337,382	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	-	1,445,618
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,972,836	4,364,678
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(1,451)	(885)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,971,385	4,363,793

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	90,400	1.00	31 Ocak 2017
TL	3,457,674	10.00	2 Ocak 2017
Avro	5,087,380	0.40	4 Ocak 2017
	8,635,454		
31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	80,537	1.15	29 Ocak 2016
TL	2,838,523	11.00	4 Ocak 2016
	2,919,060		

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in ters repo işlemlerinden alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: 1,445,618 TL).

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
Avro	1,445,618	0.70	29 Ocak 2016
	1,445,618		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50	(3,511,351)	(2,301,438)
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(**)	50	3,379	297,813

- ^(*) Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın sermayesi tamamı ödenmiş beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 20,000 adet hisseye bölünmüş 20,000 TL'den ibarettir. Şirket, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 sermayesine karşılık toplam 10,000 TL bedeli nakden ve peşinen ödemiştir.

Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 7,022,703 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 3,511,351 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 4,602,876 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 2,301,438 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır).

- ^(**) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL'den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut ödenmiş 2,000,000 TL'lik sermayesi nakit olarak 3,500,000 TL'ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,750,000 TL bedeli nakden ödemiştir.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 6,758 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 3,379 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir (31 Aralık 2015: Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 595,627 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 297,813 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toplam varlıklar	14,239,865	16,010,971
Toplam yükümlülükler	(21,262,568)	(20,613,847)
Net varlıklar / (özkaynak açığı)	(7,022,703)	(4,602,876)

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satış gelirleri	1,337,623	-
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	(2,419,827)	(3,799,907)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toplam varlıklar	2,930,499	2,470,412
Toplam yükümlülükler	(2,923,741)	(1,874,785)
Net varlıklar	6,758	595,627

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satış gelirleri	10,571,630	-
Satışların maliyeti	(8,739,514)	-
Net dönem zararı	(547,770)	(2,904,373)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	66,855,656	164,484,300
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	12,977,899	3,919,252
Toplam	79,833,555	168,403,552
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	159,526,708	27,287,417
Toplam	159,526,708	27,287,417
Toplam finansal borçlanmalar	239,360,263	195,690,969

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 5	37,420,467	7,928,553	130,897,637
Avro	Euribor + 3.75	729,893	1,357,839	1,349,992
ABD Doları	Libor + 5.5	8,800,462	3,691,507	27,279,079
Avro	3.5	7,005,393	25,989,308	-
Avro	3.3	11,015,485	40,866,348	-
			79,833,555	159,526,708

31 Aralık 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3.75	23,873,512	75,860,473	-
ABD Doları	Libor + 3.75	12,433,739	36,152,340	-
Avro	Euribor + 3.75	1,095,173	1,167,434	2,312,587
ABD Doları	Libor + 5.5	9,535,923	2,751,818	24,974,830
Avro	4.5	7,004,960	22,258,962	-
Avro	3.2	4,830,256	15,348,621	-
Avro	3.2	4,677,714	14,863,904	-
			168,403,552	27,287,417

Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılmış olan krediler, 4 Ocak 2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36,500,000 Avro tutarında, Euribor+%5 faiz oranlı ve 11 yıl vadeli (1 yılı anapara ödemesiz) kredi kullanılarak refinansman yoluyla kapatılmıştır. Söz konusu kredi kapsamında teminat olarak ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2015 itibarıyla, ilgili taşınmaz TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır (Not 11)).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**Ticari alacaklar****Kısa vadeli ticari alacaklar**

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Diğer ticari alacaklar ^(*)	917,519	924,661
Şüpheli ticari alacaklar	1,888,576	1,574,133
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,888,576)	(1,574,133)
Toplam	917,519	924,661

(*) 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde tarihinde sona eren yıllara ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Dönem başı	1,574,133	1,498,300
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	609,228	670,573
Konusu kalmayan karşılık	(230,674)	(548,875)
Dönem içinde yapılan tahsilat	(64,111)	(45,865)
Dönem sonu	1,888,576	1,574,133

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Diğer ticari borçlar ^(*)	508,289	592,359
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	329,766	299,838
Toplam	838,055	892,197

(*) Diğer ticari borçların 22,827 TL'si sigortacılık hizmetine ilişkin (31 Aralık 2015: Yoktur) 29,383 TL'si danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2015: 51,009 TL), 24,785 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2015: 31,187 TL), 176,108 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2015: 126,186 TL), 79,526 TL'si bakım ve onarım hizmetlerine ilişkin borçlardan (31 Aralık 2015: 149,817 TL), 115,167 TL'si temizlik hizmetine ilişkin (31 Aralık 2015: 94,987 TL) ve 60,493 TL'si diğer borçlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 139,173 TL).

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

				Gerçeğe uygun değer değişimi	
31 Aralık 2016	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	artış/(azalış)	31 Aralık 2016
Tahir Han	19,905,000	-	-	3,115,000	23,020,000
Fındıklı Bina 1	81,930,000	-	-	11,290,000	93,220,000
Fındıklı Bina 2	80,430,000	-	-	11,905,000	92,335,000
Pendorya AVM ^(*)	156,975,000	191,081	(14,176)	(13,461,905)	143,690,000
Divan Adana Oteli ^(**)	64,412,500	1,006,689	-	(806,689)	64,612,500
403,652,500		1,197,770	(14,176)	12,041,406	416,877,500

31 Aralık 2015	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2015
Tahir Han	15,460,000	-	-	4,445,000	19,905,000
Fındıklı Bina 1	63,575,000	1,740	-	18,353,260	81,930,000
Fındıklı Bina 2	61,000,000	-	-	19,430,000	80,430,000
Pendorya AVM ^(*)	168,400,000	1,280,572	-	(12,705,572)	156,975,000
Divan Adana Oteli ^(**)	40,230,000	14,726,731	(1,841)	9,457,610	64,412,500
	348,665,000	16,009,043	(1,841)	38,980,298	403,652,500

(*) Yönetim Kurulunun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parse l’de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket’in 19/20 payına sahip olduğu taşınmazın, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.’ye ait, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yapılan değerleme raporuna göre 10,728,750 TL gerçeğe uygun bedelli 1/20 payı, 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak mülkiyeti Şirket’e intikal etmiştir.

(**) 27 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in, Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel No’lu arsası üzerinde geliştirilen 5 yıldızlı otel projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Seyhan İlçe Belediyesi’nden alınmıştır.

Adana Otel Projesi için Türkiye İş Bankası A.Ş.’den kullanılan 3,275,000 Avro tutarındaki kredinin ve yine aynı proje için 2012 yılında İş Bankası A.Ş.’den kullanılan 10,475,000 ABD Doları tutarındaki yatırım kredisinin kur farkı ve faiz giderleri proje süresince aktifleştirilmiş olup, Otel 1 Eylül 2015 tarihinde tamamlandığından cari dönemde aktifleştirme yapılmamıştır (1 Ocak – 31 Aralık 2015 tarihleri arasında aktifleştirilen faiz 1,302,864, aktifleştirilen kur farkı 2,553,680 TL’dir).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

Tahir Han, Beyoğlu, Kemankeş Sokak, Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 parselde kayıtlıdır. Parsel 606.62 metrekare alana sahiptir. Yapı alanı, yerinde alınan ölçüye bağlı olarak 3,198 metrekare olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 23,020,000 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda 34,580 TL (31 Aralık 2015: 19,282 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 1,686,825 TL'dir.

Fındıklı Bina 1

Fındıklı Bina 1, Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 85 pafta, 19 ada, 110 parselde kayıtlıdır. Parsel 1,695.50 metrekare alan ve 89.39 metrekare alt geçit hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 1'in emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 93,220,000 TL'dir.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda 3,935,512 TL (31 Aralık 2015: 3,688,833 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 15,905,000 TL'dir.

Fındıklı Bina 2

Fındıklı Bina 2, Beyoğlu, Mebusan Caddesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2,503.18 metrekare alan ve 89.39 metrekare alt geçit irtifak hakkına sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan emsal karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri 92,335,000 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 2 (devamı)

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden, Şirket, bu taşınmazını TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda 3,745,883 TL (31 Aralık 2015: 3,511,171 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 22,285,000 TL'dir.

Pendorya AVM

Pendorya AVM, Pendik, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parselde kayıtlıdır. Parsel 23,182.96 metrekare alana sahiptir. Kiralanabilir alanı 30,275 metrekare olan Pendorya AVM'de toplam 8 katta 106 mağaza bulunmaktadır. Şirket, Pendorya AVM'nin tamamına sahiptir. Pendorya AVM, 1 Ocak 2009 tarihine kadar maddi duran varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiş ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmesi sebebiyle, 1 Ocak 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına maliyet bedeliyle transfer edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirket'in 19/20 payına sahip olduğu Pendorya AVM'nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket'e intikal etmiştir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış, bu yöntemlere göre daha düşük olan gelir indirgeme yöntemi kullanılması ile belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan pazar değeri 143,690,000 TL'dir. Gelir indirgeme yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği vergi sonrası nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamı üzerinden uzun dönemli projeksiyonu ifade etmektedir. Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Projeksiyonda elde edilen nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, modelde 2017 yılından 2026 yılına kadar %12 oranında iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, projeksiyonlarda yıllara göre değişen yıllık kira artış oranları kullanılmıştır. Doluluk oranları olarak 2017 yılında %90-ilerleyen yıllar için %95 kullanılmıştır.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının %85'i (31 Aralık 2015: %89) kiralanmıştır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda 6,868,299 TL (31 Aralık 2015: 6,734,479 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 92,815,526 TL'dir.

Divan Adana Oteli

Divan Adana Oteli, Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Arsası 3,608 metrekarelik alana sahiptir. Mülkiyet yapısı Şirket (%50) ve Bilici Yatırım San.ve Tic. A.Ş. (%50) şeklindedir. Otel yatırımı ortaklarca %50-%50 oranında pay ile kurulan BİLİCİ YATIRIM TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmiştir. Otel 1 Eylül 2015 tarihinde tamamlanarak faaliyetine başlamış, %50'si Şirket'e diğer %50'si Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olarak 2 milyon TL sermaye ile kurulmuş ve 2015 yılı içinde sermayesi 3,5 milyon TL'ye yükseltilmiş olan Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, Divan Adana Otelin işletmesi bu şirket tarafından yapılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Divan Adana Otel (devamı)**

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Divan Adana Otel'i'nin maliyet ve gelir indirgeme yöntemlerine göre değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bu yöntemlerden maliyet yöntemi benimsenmiş ve Otel'in %50 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 64,612,500 TL olarak tespit edilmiştir.

Otel'in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış bulunmaktadır. Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır (Not 11). Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda 506,908 TL kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Divan Adana Otel'i üzerindeki sigorta tutarı 104,825,355 TL (29,786,700 USD)'dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	15,652,866	13,837,784
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	16,638,169	29,099,080
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	9,682,019	9,963,488
Toplam	41,973,054	52,900,352

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 2 ve seviye 3 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 3'ün mutabakatı verilmiştir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
1 Ocak bakiyesi	221,387,500	348,665,000
Girişler	1,197,770	16,007,303
Çıkışlar	(14,176)	(1,841)
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen		
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	(14,268,594)	(3,247,962)
Transfer (*)	-	(140,035,000)
Toplam	208,302,500	221,387,500

(*) 2014 yılında seviye 3 olarak değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden Tahir Han, Fındıklı Bina 1 ve Fındıklı Bina 2, değerlendirme tekniklerindeki değişiklik sebebiyle 2015 ve 2016 yıllarında seviye 2 olarak değerlendirilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	204,618	374,477	(2,286)	576,809
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	258,041	374,477	(2,286)	630,232
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	150,746	35,585	(2,286)	184,045
Taşıtlar	2,673	10,684	-	13,357
	153,419	46,269	(2,286)	197,402
	104,622			432,830

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	151,833	53,928	(1,143)	204,618
Taşıtlar	32,402	53,423	(32,402)	53,423
	184,235	107,351	(33,545)	258,041
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	138,778	13,111	(1,143)	150,746
Taşıtlar	31,441	3,634	(32,402)	2,673
	170,219	16,745	(33,545)	153,419
	14,016			104,622

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	75,459	3,460	-	78,919
	75,459	3,460	-	78,919
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	54,257	11,907	-	66,164
	54,257	11,907	-	66,164
	21,202			12,755

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	53,519	21,940	-	75,459
	53,519	21,940	-	75,459
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	39,015	15,242	-	54,257
	39,015	15,242	-	54,257
	14,504			21,202

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER***Davalar***

- 1- Şirket'e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM'nin maliki olunması sebebiyle Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) Pendik 2'nci Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırılmaların kal'i ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7,100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

Dava konusu taşınmaza ilişkin keşif incelemesi yapılmış ve bilirkişi raporu dava dosyasına sunulmuştur. Şirket'in, rapora itirazları ve beyanları verilmiştir. İBB Başkanlığı, davaya konu alanlarla ilgili kamulaştırma işlemi başlatıldığını beyan etmiştir. Bu sebeple dava Hakim tarafından "El Atmanın Önlenmesi" kapsamında çıkartılıp "Kamulaştırmasız El Atma" davasına dönüştürülmüştür.

Davacı tarafından da kabul edilen yeni davada Davacı İdareden tazminat talebinde bulunmuş ve tazminat tutarının belirlenmesi için, Tapu'dan ve Belediye'den iletilen emsal bilgileri yeterli bulunmadığından bilirkişi incelemesi yapılması uygun görülmüştür.

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan karar Yargıtay'dan bozularak dönmüş olup İBB tarafından karar düzeltme istenmesi için talepte bulunulmuştur. İBB ve davacı Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) tarafından karar düzeltme talep edilmiştir. Yargıtay'ın bozma kararının karar düzeltme taleplerini değerlendirmesi beklenmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Davalar (devamı)**

- 2- Beyoğlu Belediyesi tarafından yapılmış olan imar değişikliği ve bu sebeple oluşan hak kaybına istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 1486 ada, 76 parsel (Fındıklı Bina II) ile ilgili olarak Beyoğlu Belediyesi Şirket'in itirazını kabul etmiş, ancak İBB onayı alınamadığı için hak kaybına uğramamak bakımından dava açılmıştır. Daha sonra İBB Meclisi de Şirket'in itirazını kabul etmiş ve Beyoğlu Belediyesinin kararını aynen onamıştır. Söz konusu karar, onay için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna da gönderilmiştir. Kurul koruma amaçlı imar planında yapılan değişiklikleri uygun bulmamıştır.

Konuyla ilgili davada ise Mahkeme, itirazın Beyoğlu Belediyesince kabul edilmiş olması sebebiyle davanın konusuz kaldığına karar vermiştir. Ancak ilçe belediyesince alınan kararların kesinleşebilmesi için İBB ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı gerektiğinden, davanın konusuz kalması mümkün olmadığı gerekçesiyle karar Şirket tarafından temyiz edilmiştir. Temyize ilişkin olarak Danıştay, 28 Mart 2014 nolu kararı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun imar planı değişikliklerini uygun bulmamasına dayanarak yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, Şirket'in maliki olduğu Fındıklı Binası II'yi de kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, Şirketimizce gerek Beyoğlu Belediyesi gerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen itirazlarının halihazırda hazırlanmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dikkate alınarak planlama yapılması için Beyoğlu Belediye'sine 28 Ekim 2014 tarihinde yazılı olarak başvurulmuştur. Mahkeme'den, Belediye'ye incelemeye konu Taşınmaz'ın tabi olduğu Plan'ın, Danıştay'ın bozma kararı sonucunda halen yürürlükte olup olmadığının, sorulması istenmiş olup, Belediye'den gönderilen yazıda, mahkemece iptal edilen planın Danıştay kararı üzerine galen halen yürürlükte olduğu şeklinde cevap gelmiştir.

Mahkeme'de yeniden görülmeye başlanan davada; bilirkişi incelemesi yapılmıştır. Dava devam etmektedir.

- 3- Yukarıdaki davalar haricinde, Şirket'in taraf ve müdahil olduğu başka davalar bulunmakla birlikte, finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla borç karşılığı bulunmamaktadır (Şirket 31 Aralık 2015 raporlamasında, 4 Ocak 2016 tarihinde kullanmış olduğu dövizde endeksli kredilerinin faiz ve kur değerlemesi üzerinden hesapladığı 2,283,682 TL tutarında BSMV için karşılık ayırmıştır).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Teminat mektupları	2,831,359	2,202,753
Teminat senetleri	501,053	423,067
Teminat çekleri	118,168	118,168
İpotek Belgesi	245,000	245,000
Toplam	3,695,580	2,988,988

Teminat mektupları Pendorya AVM projesi için yüklenici firmalardan ve alışveriş merkezi için kiracılardan alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)**

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen ipotekler	275,382,000	364,519,800
Teminat mektupları	3,087,500	3,068,500
Toplam	278,469,500	367,588,300

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 60,000,000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana arazisi üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,087,500 TL ve 3,068,500 TL olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, verilen teminat mektuplarının 3,000,000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen, 87,500 TL tutarındaki kısmı ise Pendorya AVM'nin yılbaşı kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No'lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne verilen teminat mektubundan, 68,500 TL tutarındaki kısmı ise Pendorya AVM'nin yılbaşı kutlamaları kapsamında yapılan çekilişte talihlilere verilecek hediyelerin tutarına karşılık gelen ve Milli Piyango tarafından talep edilen teminat mektubundan oluşmaktadır).

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli		
Personel prim karşılığı	160,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	47,947	34,685
	207,947	194,685
Uzun vadeli		
Kıdem tazminatı karşılığı	102,270	84,140
	102,270	84,140
Toplam	310,217	278,825

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 4,297 TL ve 3,828 TL'dir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Maaş artış oranı	%9.00	%9.00
İskonto oranı	%6.00	%6.00
Net iskonto oranı	%4.72	%4.72
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%93.12	%92.84

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dönem başı bakiyesi	84,140	66,410
Hizmet maliyeti	22,094	16,286
Faiz maliyeti	11,664	11,662
Dönem içi ödemeler	(18,322)	(12,291)
Aktüeryal fark	2,694	2,073
Dönem sonu bakiyesi	102,270	84,140

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER***Diğer dönen varlıklar***

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	2,817,516	2,490,801
Gelecek aylara ait giderler	400,419	332,998
Gelir tahakkukları	165,150	204,150
Peşin ödenen vergi ve fonlar	68,173	74,853
Verilen sipariş avansları	14,042	1,059
Verilen iş avansları	3,536	13,645
Diğer	59,729	51,410
Toplam	3,528,565	3,168,916

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	6,773,147	9,015,328
Verilen depozito ve teminatlar	135,775	135,775
Toplam	6,908,922	9,151,103

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	165,337	95,479
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)(*)	113,259	90,123
Gider tahakkukları	89,070	97,667
Diğer	4,222	79,834
Toplam	371,888	363,103

- (*) 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirlerin tamamı sözleşmeler gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan depozito ve teminatlar	363,000	327,985
Diğer karşılıklar(*)	3,511,351	2,301,438
Toplam	3,874,351	2,629,423

- (*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak toplamı eksi bakiye vermekte olup, eksi bakiye veren net varlıklar toplamı olan 7,022,703 TL (31 Aralık 2015: 4,602,876 TL) için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 3,511,351 TL (31 Aralık 2015: 2,301,438 TL) tutarında karşılık ayrılmıştır.

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	10,000,000	6.67	10,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	4,091,111	2.73	4,091,111
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	49.61	74,408,889	49.61	74,408,889
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	1.33	2,000,000	1.33	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.77	1,150,000	0.77	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	0.30	450,000	0.30	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.26	400,000	0.26	400,000
Diğer ortaklar	C	-	-	-	-
Halka açık	C	38.33	57,500,000	38.33	57,500,000
Ödenmiş sermaye		100.00	150,000,000	100.00	150,000,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.1 Ödenmiş sermaye (devamı)

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu ve hamiline yazılı olan C grubu olarak üç türdedir. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin altısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 150,000,000 (31 Aralık 2015: 1 TL, 150,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, kayıtlı sermaye tavanı 200,000,000 TL'dir (31 Aralık 2015: 200,000,000 TL).

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise, ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

14.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket sermayesinin %33.33'üne tekabül eden 50,000,000 TL nominal değerli hisse senetlerinin 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına 1.05 TL fiyat ile halka arzı gerçekleştirilmiş olup, 2,500,000 TL "Hisse senedi ihraç primleri" olarak özkaynaklara kaydedilmiştir. Halka arz nedeniyle katılan 1,906,860 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri özkaynaklar altındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

14.4. Aktüeryal farklar

TMS 19 kapsamında kıdem tazminatının hesaplanması sonucunda oluşan tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

12,211 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki "kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler" içerisinde gösterilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Pendorya AVM kira gelirleri	6,868,299	6,734,479
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	3,935,512	3,688,833
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	3,745,883	3,511,171
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	2,086,421	2,186,851
Divan Adana Otel Kira Gelirleri	506,908	-
Tahir Han kira gelirleri	34,580	19,282
Toplam gayrimenkul gelirleri	17,177,603	16,140,616
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	453,287	433,275
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	212	16,045
Toplam borçlanma araçları gelirleri	453,499	449,320
Toplam hasılat	17,631,102	16,589,936

Toplam hasılatın 7,683,852 TL (31 Aralık 2015: 7,218,544 TL) tutarı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Güvenlik giderleri	1,127,238	847,930
Vergi ve harç giderleri	882,474	842,264
Temizlik giderleri	696,149	561,699
Yönetim hizmet giderleri	694,738	649,240
Elektrik giderleri	616,515	726,175
Bakım ve onarım giderleri	591,510	765,318
İşletme hizmet giderleri	505,200	480,000
Sigorta giderleri	312,117	265,157
Su giderleri	190,341	191,533
Yemek giderleri	168,417	158,247
Ulaşım giderleri	161,191	47,153
Malzeme gideri	159,386	169,969
Danışmanlık giderleri	127,651	81,984
Doğalgaz gideri	121,286	93,800
Diğer giderler	267,769	226,470
Toplam	6,621,982	6,106,939

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Personel giderleri	1,917,792	1,712,496
Şüpheli alacak karşılık gideri	609,228	670,573
Müşavirlik giderleri	171,236	134,696
Ulaşım ve seyahat giderleri	77,372	76,043
Amortisman ve itfa payı giderleri	58,176	31,987
BIST kotta kalma ücreti	20,863	21,236
Danışmanlık giderleri	11,738	12,200
Diğer giderler	289,783	255,870
Toplam	3,156,188	2,915,101

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Maaşlar ve ücretler	1,179,575	1,074,546
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	316,050	286,650
SSK işveren payı	193,015	154,693
Prim karşılığı	160,000	160,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	15,437	15,657
İzin karşılığı gideri	13,262	(564)
Diğer	40,453	21,514
Toplam	1,917,792	1,712,496

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Reklam giderleri	490,202	815,496
Toplam	490,202	815,496

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	26,310,000	51,685,870
Diğer gelirler	630,009	782,633
Toplam	26,940,009	52,468,503

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 26,310,000 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından, 294,786 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 335,223 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin 51,685,870 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından, 594,740 TL'si konusu kalmayan karşılıklardan, kalan 187,893 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	14,268,594	12,705,572
Komisyon giderleri	17,393	24,919
Diğer	201	645
Toplam	14,286,188	12,731,136

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Kur farkı geliri, net	-	-
Diğer	26,702	33,433
Toplam	26,702	33,433

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Kur farkı gideri, net	33,987,178	24,364,055
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	11,196,799	7,486,941
Diğer (*)	-	2,283,682
Toplam	45,183,977	34,134,678

(*) Şirket'in TSKB A.Ş.'den kullanmış olduğu kredilerin 4 Ocak 2016 tarihinde gerçekleşen kapatma işlemine istinaden, anapara ve kur farkına ilişkin ödediği BSMV karşılık gideridir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

21. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararın) / kazancın, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Net dönem (zararı) / karı	(26,645,070)	9,036,381
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	150,000,000	150,000,000
Pay başına (zarar) / kazanç /	(0.1776)	0.0602

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**22.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bankalar – vadeli		
Türkiye İş Bankası AŞ	90,397	80,537
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	1,445,618
Toplam	90,397	1,526,155

Peşin ödenen giderler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	342,152	332,998
Toplam	342,152	332,998

Banka kredileri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	-	112,012,813
Türkiye İş Bankası AŞ	33,678,415	31,206,669
Toplam	33,678,415	143,219,482

İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	329,766	299,838
Toplam	329,766	299,838

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	7,122,938	6,682,507
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	232,076	217,483
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	10,628	9,960
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	9,753	9,412
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	306,000	280,642
Toplam	7,681,395	7,200,004
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	2,246	2,495
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	211	16,045
Toplam	2,457	18,540
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	2,295,121	4,926,562
Türkiye İş Bankası AŞ	2,028,888	-
Toplam	4,324,009	4,926,562
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	144	384
Toplam	144	384
<i>Aktifleştirilen faiz giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası AŞ	-	1,302,864
Toplam	-	1,302,864

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıllara ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1,168,186 TL’dir (31 Aralık 2015: 910,445 TL).

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler, Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

23.1. Kredi riski

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

Şirket muhtemel gayrimenkul projelerinde kullanmak amacıyla likit bir portföy yönetimi anlayışını benimsemekte ve kısa vadeli araçlar kullanmaktadır. Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket’in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.1 Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
31 Aralık 2016		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	917,519	-	-	8,972,836	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	917,519	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	917,519	-	-	8,972,836	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,888,576	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,888,576)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****23.1. Kredi riski (devamı)**

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2015		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat (*)	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	924,661	-	-	4,364,678	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	924,661	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri		924,661	-	-	4,364,678	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-		-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,574,133	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,574,133)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen ters repo işlemleri dahil edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.2. Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

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

31 Aralık 2016	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	239,360,263	251,872,829	10,539,425	37,549,375	88,641,299	115,142,730
Ticari borçlar	838,055	838,055	838,055	-	-	-
Toplam	240,198,318	252,710,884	11,377,480	37,549,375	88,641,299	115,142,730

31 Aralık 2015	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	195,690,969	220,699,634	128,375,725	57,643,549	19,003,247	15,677,113
Ticari borçlar	892,197	892,197	892,197	-	-	-
Toplam	196,583,166	221,591,831	129,267,922	57,643,549	19,003,247	15,677,113

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

23.3. 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'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.3. Piyasa riski (devamı)****Döviz kuru riski**

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

Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini dengelemek amacıyla Pendorya AVM ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenlemektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2016	3.5192	3.7099
31 Aralık 2015	2.9076	3.1776

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31 Aralık 2016	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	5,281,187	-	1,423,539
Toplam varlıklar	5,281,187	-	1,423,539
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	79,833,555	1,048,962	20,524,016
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	159,526,708	7,751,500	35,647,222
Diğer yükümlülükler	312,240	6,938	77,583
Toplam yükümlülükler	239,672,503	8,807,400	56,248,821
Net yabancı para yükümlülük	(234,391,316)	(8,807,400)	(54,825,282)

31 Aralık 2015	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1,526,154	-	480,285
Toplam varlıklar	1,526,154	-	480,285
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	168,403,552	13,380,162	40,753,837
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	27,287,412	8,589,500	727,778
Diğer yükümlülükler	264,942	-	83,378
Toplam yükümlülükler	195,955,906	21,969,662	41,564,993
Net yabancı para yükümlülük	(194,429,752)	(21,969,662)	(41,084,708)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.3. Piyasa riski (devamı)****Döviz kuru riski (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2016				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,099,500)	3,099,500	(3,099,500)	3,099,500
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,099,500)	3,099,500	(3,099,500)	3,099,500
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(20,339,631)	20,339,631	(20,339,631)	20,339,631
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(20,339,631)	20,339,631	(20,339,631)	20,339,631
TOPLAM (3+6)	(23,439,131)	23,439,131	(23,439,131)	23,439,131

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2015				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6,387,899)	6,387,899	(6,387,899)	6,387,899
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(6,387,899)	6,387,899	(6,387,899)	6,387,899
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(13,055,077)	13,055,077	(13,055,077)	13,055,077
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(13,055,077)	13,055,077	(13,055,077)	13,055,077
TOPLAM (3+6)	(19,442,976)	19,442,976	(19,442,976)	19,442,976

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**23.3. Piyasa riski (devamı)*****Faiz oranı riski***

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	8,635,454	4,364,678
Finansal yükümlülükler	66,855,656	52,471,487

Değişken faizli finansal araçlar

Finansal yükümlülükler	172,504,607	143,219,482
------------------------	-------------	-------------

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat TL	% 10.00	TL % 11.00
Vadeli mevduat Avro	% 0.70	Avro % 1.15
Banka kredileri Avro	% 4.78	Avro % 3.71
Banka kredileri Avro	% 3.52	ABD Doları % 4.60
Banka kredileri ABD Doları	% 6.82	Avro % 3.71
Banka kredileri Avro	% 3.50	ABD Doları % 6.35
Banka kredileri Avro	% 3.30	Avro % 3.40

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan bir yıllık etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır.

Bu analiz, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıl için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

31 Aralık 2016	Kar/(zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(824,805)	825,045	(824,805)	825,045

31 Aralık 2015	Kar/(zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(681,796)	682,013	(681,796)	682,013

^(*)Kar / zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

24. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri, işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları, değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

26. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yönetim Kurulu'nun 18 Kasım 2016 tarihinde yapılan toplantısında Şirketin, mevcut kira gelirlerinin artırılması ve portföyün çeşitlendirilmesi kapsamındaki yatırım stratejisi doğrultusunda ve birleşme sonucu yaratılacak sinerji dikkate alınarak, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşme görüşmelerine başlanmasına karar verilmiş olup rapor tarihi itibarıyla İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşme görüşmelerine devam edilmektedir.

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,972,836	4,364,678
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	416,877,500	403,652,500
C	İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	3,379	297,813
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		11,800,591	13,370,504
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	437,654,306	421,685,495
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	239,360,263	195,690,969
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	2,283,682
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	192,899,532	219,547,296
	Diğer kaynaklar		5,394,511	4,163,548
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	437,654,306	421,685,495

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,972,836	4,364,678
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak ^(*)	III-48.1, Md. 28	3,379	297,813
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,087,500	3,068,500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	-	-

^(*) Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 1,750,000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır. Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı SPK'nın III, No: 48.1 sayılı gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 33. Maddesinin 1. fıkrası kapsamında adi ortaklık olması nedeniyle iştirak olarak değerlendirilmemiştir.

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	95%	95%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	1%	Azami 49%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	126%	26%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%