TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASLAK İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 150.000.000 TL'den 300.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 150.000.000 TL nominal değerli paylarının ihraç ve halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER		
Bölüm No.	**Bölüm Adı**	**Sayfa**
1	Izahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2	Özet	5
3	Bağımsız Denetçiler	21
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	23
5	Risk Faktörleri	26
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	32
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	33
8	Grup Hakkında Genel Bilgiler	36
9	Maddi Duran Varlık Hakkında Bilgiler	38
10	Faaliyetlere Ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	40
11	İhraççının Fon Kaynakları	44
12	Eğilim Bilgileri	45
13	Kâr Tahminleri Ve Beklentileri	46
14	İdari Yapı, Yönetim Organları Ve Üst Düzey Yöneticiler	46
15	Ücret Ve Benzeri Menfaatler	54
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	55
17	Personel Hakkında Bilgiler	58
18	Ana Pay Sahipleri	58
19	İlişkili Taraflar Ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	60
20	Diğer Bilgiler	64
21	Önemli Sözleşmeler	69
22	İhraççının Finansal Durumu Ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	69
23	İhraç Ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	74
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	81
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	89
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler Ve Taahhütler	89
27	Halka Arz Geliri Ve Maliyetleri	90
28	Sulanma Etkisi	91
29	Uzman Raporları Üçüncü Kişilerden Alınan Raporlar	92
30	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	92
31	İhraççı Veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	96
32	İncelemeye Açık Belgeler	96
33	Ekler	96

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR	
A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Avro veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BIST/BIAŞ/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul veya SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M^2	Metrekare
NSA	Net Satılabilir Alan
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, TSKB GYO	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
USD veya ABD Doları	Amerikan Doları
TSKB, TSKB A.Ş.	Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.
Yatırım Finansman	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ: YOKTUR.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: YOKTUR.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Hüseyin TİKEN Genel Müdür Hakan AYGEN Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 28.08.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş. Pervin BAKANKUŞ Müdür Levent DURUSOY Genel Müdür Yrd. Tarih: 28.08.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi Yaşar Bivas Sorumlu Denetçi	30.06.2018 ve 31.12.2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi A member firm of KPMG International Cooperative Yeni Unvan: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Erdal Tıkmak Sorumlu Denetçi	31.12.2015 ve 31.12.2016 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	• İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.
B—İHRAÇÇI		

YATIRIM FİNANSMAN ... ORTAKLIĞI A.Ş.
İSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kuruluş Yeri: Türkiye Adres: Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi Mollabayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı İstanbul
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Kurul'un düzenlemeleri ve ilgili mevzuat esas alınmaktadır. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket; AVM, Otel ve ofis binalarından oluşan ticari gayrimenkul portföyüne sahiptir. Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır. Şirket faaliyet konusu kapsamında portföyünde bulunan gayrimenkulleri kiralamak suretiyle bunlardan kira geliri elde etmektedir.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Ortaklığın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü son yıllar itibariyle Türkiye ekonomisinin büyümesine en çok pozitif katkıyı sağlayan sektörlerin başında gelmiş olup, Türkiye inşaat ve konut sektörü; hane halkı talebi, ülkenin demografik koşullarının yarattığı potansiyel ve kamunun desteği ile son yıllarda en çok katma değer yaratan sektörlerin başında gelmiştir. 2018

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

<table>
<tr><td></td><td></td><td>yılı içerisinde sistemik risklerin varlığının yanı sıra küresel belirsizlik algısının özellikle Türk Lirası'nı baskılaması sonucu döviz borcu ve ithal girdi ile çalışan inşaat sektörünün büyüme hızının yavaşlayacağı öngörülmektedir.</td></tr>
<tr><td>B.5</td><td>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</td><td>Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin bir iştirakidir. Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. grubu içerisinde yer almaktadır. Şirket, 2006 yılında TSKB A.Ş.'nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları sektöründe konusunda yatırımcı sıfatıyla faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ana ortağı TSKB A.Ş. olup, diğer ortakları ise Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı'dır.</td></tr>
<tr><td>B.6</td><td>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</td><td>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, sırasıyla aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.
<table>
<tr><th colspan="3">Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr>
<tr><th>Ortak</th><th colspan="2">Sermaye Payı ve Oy Hakkı</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Ticaret Unvanı</th><th colspan="2">27/08/2018</th></tr>
<tr><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr>
<tr><td>TSKB A.Ş.</td><td>106.263.100</td><td>70,84</td></tr>
<tr><td>Diğer</td><td>43.736.900</td><td>29,16</td></tr>
<tr><td>TOPLAM</td><td>150.000.000</td><td>100</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="3">Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr>
<tr><th>Ortak</th><th colspan="2">Sermaye Payı ve Oy Hakkı</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Unvan</th><th colspan="2">27/08/2018</th></tr>
<tr><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr>
<tr><td>Türkiye İş Bankası A.Ş.</td><td>44.737.705,54</td><td>29,83</td></tr>
</table>
Buna göre Şirket'in hâkim pay sahibi, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'dir.

27.08.2018 tarihindeki mevcut durum itibariyle Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket'in hâkim pay</td></tr>
</table>

		sahibi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'de %41,17 oranında pay sahibi bulunmaktadır. Böylelikle, Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket üzerinde %29,83 oranında dolaylı pay sahipliğine sahiptir. Şirket'in hakim pay sahibi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin oy hakkında imtiyazı ve farklı oy hakları bulunmamaktadır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin Şirket'te sahip olduğu A ve B grubu payların yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirketin 2015-2016-2017 yılları ve 2018 Ara Dönem özet finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir. (Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
ÖZET BİLANÇO				
Dönen Varlıklar	8.458.255	13.418.920	16.966.200	14.688.965
Duran Varlıklar	413.227.240	424.235.386	449.597.735	448.074.381
TOPLAM VARLIKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346
Kısa Vadeli Yükümlülükler	172.137.219	81.251.445	118.697.662	137.740.253
Uzun Vadeli Yükümlülükler	30.000.980	163.503.329	177.623.096	206.648.482
ÖZKAYNAKLAR	219.547.296	192.899.532	170.243.177	118.374.611
TOPLAM KAYNAKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346

ÖZET GELİR TABLOSU	1 Ocak - 31-Ara-15	1 Ocak - 31-Ara-16	1 Ocak - 31-Ara-17	1 Ocak - 30-Haz-17	1 Ocak - 30-Haz-18
Hasılat	16,589,936	17,631,102	19,587,549	9,764,546	11,714,435
Satışların maliyeti	(6,106,939)	(6,621,982)	(7,088,439)	(3,485,015)	(3,975,519)
Brüt kar	10,482,997	11,009,120	12,499,110	6,279,531	7,738,916
Esas faaliyet karı	46,489,767	20,016,551	36,964,312	4,940,928	6,337,227
Vergi öncesi kar / (zarar)	9,036,381	(26,645,070)	(22,672,732)	(17,670,091)	(51,868,566)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	9,036,381	(26,645,070)	(22,672,732)	(17,670,091)	(51,868,566)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	9,034,308	(26,647,764)	(22,656,355)	(17,670,091)	(51,868,566)

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Şirket'in kar tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut**	Şirket'in 30.06.2018 tarihli dönen varlıkları

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
...KR GAYRİMENKUL ...TIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	yükümlülüklerini karşılayamaması	14.688.965 TL, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 137.740.253 TL olup net işletme sermayesi -123.051.288-TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıkla kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımı sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in 500.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 150.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla %100 artırılarak 300.000.000 TL'na çıkarılacaktır. Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet payın 10.000.000 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 4.091.111 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 135.908.889 adedi ise hamiline yazılı C Grubudur (ISIN: TRETSGY00016). İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 TL nominal değere sahip 150.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların bedelleri tamamen ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının**	Paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	sağladığı haklar hakkında bilgi	tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: • Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn. md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-27.2 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek**	Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar BİST'de işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu paylar MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip BİST Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlayacaktır.

	pazara ilişkin bilgi	
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun artırılması amacıyla yenilenmiş, yenilenen "Kar Dağıtım Politikası" 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve ayrıca 27 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında da Genel Kurulun onayından geçmiştir. Şirket'in yenilenen Kar Dağıtım Politikasında benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir. Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar 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 dağıtılabilir. Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır. Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı Genel Kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yönetim Kurulu,

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		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 ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak ve/veya kaydi pay şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir. Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek ekonomik değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış gibi pek çok risk içermektedir. Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likiditenin sınırlı olması Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçları ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme

YATIRIM FINANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıların elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır. Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Bu kanunlardaki değişiklikler, bu değişikliklere uymak için, Şirketin ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Şirket içi değerlemeler, mali tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerleme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak gelecekte yapılacak bağımsız uzman değerlemelerinin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler,

		Türkiye'de gayrimenkul piyasası rayiçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır. Teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir. Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması Şirketin karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca kredi, likidite, piyasa ve kur risklerinden etkilenebilir. Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 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. Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler ise kur riskini oluşturmaktadır. Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprembilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölgeler olarak tanımlanmaktadır. Öte yandan, gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir. Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır: 1. **Kâr payı (temettü) geliri:** Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabileceği düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. 2. **Sermaye kazancı:** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek C grubu Şirket payları için

		Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

E—HALKA ARZ

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

Sermaye Artırım Miktarı	150.000.000 TL
Kurul Kayıt Ücreti	300.000 TL
Borsa Kota Alma Ücreti	47.250 TL
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	7.875 TL
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	36.750 TL
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı	60.000 TL
Diğer Masraflar	60.000 TL
Toplam Maliyet	511.875TL
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	149.488.125 TL
İhraca Konu Pay Adedi	150.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0034 TL

E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirket'in mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde Şirket'in elde ettiği faaliyet karının Şirket'in borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı görülmüş olup, sermaye artırımı ile Şirket'in kredi borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda halka arz gelirleriyle mevcut kredi borçlarının ödenmesi planlanmaktadır. Halka arzdan tahmini 149.488.125 TL net gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	İhraç edilecek payların toplam nominal değeri 150.000.000 TL olup, sermayeye oranı %100'dür. Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet payın 10.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 4.091.111 adedi nama yazılı B Grubu, 135.908.889 adedi ise hamiline yazılı C Grubudur. İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %100'ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan C grubu paylar Borsa İstanbul'da halka arz edilecektir. Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL üzerinden kullandırılacaktır. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatıracaklardır. Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri,

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle, nominal değerden düşük olmamak üzere BİST Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİST Birincil Piyasası'nda satışa sunulacaktır. 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.tskbgyo.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir. BİST Birincil Piyasa'da satışın tamamlanmasının ardından, satışı yapılmayan payların bulunması durumunda, kalan tüm payların Şirket'in hakim ortağı Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından nominal değerin altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan alınacağı taahhüt edilmiştir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	– TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay satış geliri; – Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu; – LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, danışmanlık ücreti elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı Kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, halka arza ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. LBF

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı yoktur. Belirtilenler dışında halka arzdan önemli menfaati olan herhangi bir kişi bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhraççı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması durumunda mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi pay başına 0,10 TL (% 13,20) olacaktır. Yeni pay alma hakları kısıtlanmadığı için hesaplama yapılmamıştır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından bedelli sermaye artırımı neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
30.06.2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar Bivas	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar Bivas	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi A member firm of KPMG International Cooperative **Yeni Unvan:** KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal Tıkmak	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul
31.12.2015	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi A member firm of KPMG International Cooperative **Yeni Unvan:** KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal Tıkmak	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul

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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

BİLANÇOLAR

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	31-Ara-15	31-Ara-16	31-Ara-17	30-Haz-18
DÖNEN VARLIKLAR	**8,458,255**	**13,418,920**	**16,966,200**	**14,688,965**
Nakit ve nakit benzerleri	4,364,678	8,972,836	12,188,223	9,453,811
Ticari alacaklar	924,661	917,519	726,530	809,600
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	*6,840*	77
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*924,661*	*917,519*	*719,690*	809,523
Diğer dönen varlıklar	3,168,916	3,528,565	*4,051,447*	4,425,554
DURAN VARLIKLAR	**413,227,240**	**424,235,386**	**449,597,735**	**448,074,381**
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	297,813	3,379	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	403,652,500	416,877,500	445,015,000	445,020,600
Maddi duran varlıklar	104,622	432,830	374,165	351,301
Maddi olmayan duran varlıklar	21,202	12,755	24,859	19,923
Diğer duran varlıklar	9,151,103	6,908,922	4,183,711	2,682,557
TOPLAM VARLIKLAR	**421,685,495**	**437,654,306**	**466,563,935**	**462,763,346**
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**172,137,219**	**81,251,445**	**118,697,662**	**137,740,253**
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	164,484,300	66,855,656	94,896,338	115,992,315
İlişkili taraflara finansal borçlar	112,012,813	-	-	-
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	52,471,487	66,855,656	*94,896,338*	*115,992,315*
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,919,252	12,977,899	22,319,425	20,616,212
İlişkili taraflara finansal borçlar	*3,919,252*	*5,049,346*	*5,982,448*	*6,447,734*
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	-	*7,928,553*	*16,336,977*	*14,168,478*
Ticari borçlar	892,197	838,055	915,743	652,553
İlişkili taraflara ticari borçlar	299,838	*329,766*	*398,213*	*158,699*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	592,359	*508,289*	*517,530*	*493,854*
Kısa vadeli karşılıklar	2,478,367	207,947	247,401	230,728
Diğer kısa vadeli karşılıklar	2,283,682	-	*31,015*	*38,292*
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*194,685*	*207,947*	*216,386*	*192,436*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	363,103	371,888	318,755	248,445
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**30,000,980**	**163,503,329**	**177,623,096**	**206,648,482**
Uzun vadeli borçlanmalar	27,287,417	159,526,708	172,642,634	201,456,338
İlişkili taraflara finansal borçlar	27,287,417	*28,629,070*	*25,681,924*	28,664,000
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	-	*130,897,638*	*146,960,710*	172,792,338
Uzun vadeli karşılıklar	84,140	102,270	99,137	105,607
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*84,140*	*102,270*	*99,137*	105,607
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	2,629,423	3,874,351	4,881,325	5,086,537
ÖZKAYNAKLAR	**219,547,296**	**192,899,532**	**170,243,177**	**118,374,611**
Ödenmiş sermaye	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	593,140	593,140	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	152,670	152,670	152,670	152,670
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(9,517)	(12,211)	4,166	4,166
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	(9,517)	(12,211)	4,166	4,166
Geçmiş yıllar karları	59,774,622	68,811,003	42,165,933	19,493,201
Net dönem karı / (zararı)	9,036,381	(26,645,070)	(22,672,732)	(51,868,566)
TOPLAM KAYNAKLAR	**421,685,495**	**437,654,306**	**466,563,935**	**462,763,346**

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİR TABLOLARI

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak - 31-Ara-15	1 Ocak - 31-Ara-16	1 Ocak - 31-Ara-17	1 Ocak - 30-Haz-17	1 Ocak - 30-Haz-18
Hasılat	16,589,936	17,631,102	19,587,549	9,764,546	11,714,435
Satışların maliyeti	(6,106,939)	(6,621,982)	(7,088,439)	(3,485,015)	(3,975,519)
Brüt kar	**10,482,997**	**11,009,120**	**12,499,110**	**6,279,531**	**7,738,916**
Genel yönetim giderleri	(2,915,101)	(3,156,188)	(3,404,077)	(1,961,482)	(2,069,059)
Pazarlama giderleri	(815,496)	(490,202)	(181,119)	(99,630)	(115,260)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	52,468,503	26,940,009	28,069,227	739,308	807,147
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(12,731,136)	(14,286,188)	(18,829)	(16,799)	(24,517)
Esas faaliyet karı	**46,489,767**	**20,016,551**	**36,964,312**	**4,940,928**	**6,337,227**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların zararlarındaki paylar	(3,352,141)	(1,504,346)	(967,109)	(537,038)	(239,881)
Finansman gelirleri	33,433	26,702	29,943	20,767	30,091
Finansman giderleri	(34,134,678)	(45,183,977)	(58,699,878)	(22,094,748)	(57,996,003)
Vergi öncesi kar / (zarar)	**9,036,381**	**(26,645,070)**	**(22,672,732)**	**(17,670,091)**	**(51,868,566)**
Vergi geliri / (gideri)	-	-	-		
- Dönem vergi geliri /(gideri)	-	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	**9,036,381**	**(26,645,070)**	**(22,672,732)**	**(17,670,091)**	**(51,868,566)**
Pay başına (zarar) / kazanç	**0.0602**	**(0.1776)**	**(0.1512)**	**(0.1178)**	**(0.3458)**
DÖNEM (ZARARI) / KARI	**9,036,381**	**(26,645,070)**	**(22,672,732)**	**(17,670,091)**	**(51,868,566)**
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	(2,073)	(2,694)	16,377	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	**(2,073)**	**(2,694)**	**16,377**	**-**	**-**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**9,034,308**	**(26,647,764)**	**(22,656,355)**	**(17,670,091)**	**(51,868,566)**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30.Haz.18	31.Ara.17
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	9.453.811	12.188.223
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	445.020.600	445.015.000
C	İştirakler(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		8.288.935	9.360.712
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	III-48.1, Md. 3 / (k)	**462.763.346**	**466.563.935**
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	638.064.865	289.858.397

YATIRIM FINANSMAN MENKUL DEĞERLER

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	118.379.135	170.243.177
	Diğer kaynaklar		6.319.346	6.462.361
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1, Md. 3 / (k)	**462.763.346**	**466.563.935**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili düzenleme**	**31 Haziran 2018**	**31.Ara.17**
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)	9.453.811	12.188.223
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	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3.000.000	3.000.000
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)	-	-

	Portföy sınırlamaları	**İlgili düzenleme**	**30.Haz.18**	**31.Ara.17**
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	96%	95%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	3%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	288%	172%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	3%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	0%	0%

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T... GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

5.1.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

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

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

5.1.2. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler

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

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

- Ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarda meydana gelen yerel ekonomik değişiklikler
- Arsa fiyatlarındaki artış
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektörel genel eğilimler
- Yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerin kabul görmemesi
- Hükümet politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki büyümenin kısıtlanması
- Bütçelenen maliyetin aşılması
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden küçük olması
- Kiraların beklenenden düşük olması

YATIRIM FINANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kanunlar, yönetmelikler ve ilgili diğer yasal düzenlemeler.

5.1.3. Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

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

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:

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

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

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Mevcut projelerin geliştirilmesi için gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli harcamalar yapılması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir. Geliştirilecek projelerle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir, bu durum da gelir kaybına ya da yatırılan sermayenin kaybına yol açabilir ve bunlardan herhangi birinin meydana gelmesi Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2.3. GYO statüsünde değişiklik riski:

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

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

5.2.4. Gayrimenkul değerleme sistemine ilişkin riskler:

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Şirket içi değerlemeler, mali tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerleme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak gelecekte yapılacak bağımsız uzman değerlemelerinin; fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

5.2.5. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:

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

5.2.6. Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır. Son yıllarda, az sayıda özel kuruluş Türkiye gayrimenkul piyasasıyla ilgili istatistiksel veriler ve diğer araştırma verileri yayınlamaya başlamıştır. Ancak bu verilerin kapsamı, olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarına kıyasla daha dardır ve daha az tutarlılık gösterebilmektedir. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye'de gayrimenkul piyasası rayiçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

5.2.7. Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar ve teminat limitleri dahilinde, Şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle

yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır.

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

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

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

5.2.9. Kredi riski:

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

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

5.2.10. Likidite Riski

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

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

30 Haziran 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	338,064,865	387,718,806	12,664,614	128,091,365	130,934,976	116,027,851
Ticari borçlar	652,553	652,553	652,553	-	-	-
Toplam	**338,717,418**	**388,371,359**	**13,317,167**	**128,091,365**	**130,934,976**	**116,027,851**

31 Aralık 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal borçlar	289,858,397	341,353,998	10,932,056	110,416,031	105,170,876	114,835,035
Ticari borçlar	915,743	915,743	915,743	-	-	-
Toplam	**290,774,140**	**342,269,741**	**11,847,799**	**110,416,031**	**105,170,876**	**114,835,035**

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

5.2.11. Piyasa riski:

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

5.2.12. Kur riski:

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

Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini dengelemek amacıyla Pendorya AVM ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden de düzenlemektedir.

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

30-Haz-18	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Toplam varlıklar	**3,681,691**	**-**	**693,455**
Toplam yükümlülükler	**334,839,846**	**7,486,575**	**56,636,689**
Net yabancı para yükümlülük	**(331,157,846)**	**(7,486,575)**	**(55,943,234)**

31-Ara-17	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Toplam finansal varlıklar	**11,978,685**	**-**	**2,652,793**
Toplam finansal yükümlülükler	**290,219,274**	**7,961,278**	**57,621,554**
Net yabancı para yükümlülük	**(278,240,589)**	**(7,961,278)**	**(54,968,761)**

5.2.13. Faiz oranı riski:

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	9,242,630	12,029,382
Finansal yükümlülükler	115,992,315	94,891,814
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	222,072,550	194,962,059

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

1. **Kâr payı (temettü) geliri:** Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabileceği düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır.

2. **Sermaye kazancı:** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.

İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

5.4. Diğer Riskler:

Deprem ve diğer doğal afetler:

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

Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

neden olabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No: 1 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	577325

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

Şirket 03/02/2006 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye
Fiili Yönetim Yeri / Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No: 1 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
İnternet Adresi	www.tskbgyo.com.tr
Telefon	0(212) 334-50-20
Faks	0(212) 334-50-27

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket'in önemli yatırımı 2015 yılında tamamlanan Adana, Divan Oteli yatırımıdır.

Yatırımlar	Niteliği/Tamamlanma Tarihi	Durum	Konum	Yatırım Tutarı/Alım Maliyeti	Finansman Şekli
Divan Adana Oteli ve 3 adet bağımsız bölüm	Otel / 2015	Kira Geliri	Adana	*43.397.333 TL	Proje Finansmanı, Özkaynak

* Aktifleştirilen faiz ve kur farkı hariç yatırımın tutarının TSKB GYO'nun ½ hissesine düşen kısmıdır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2016 ve 2017 yılı faaliyet dönemleri ile 2018 yılı faaliyet dönemimin ilk yarısında, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıdaki tabloda belirtilen kira ve genel yansıtma gelirlerini elde etmiştir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2015	Toplam Net Satışa Oranı	31.12.2016	Toplam Net Satışa Oranı	31.12.2017	Toplam Net Satışa Oranı	30.06.2018	Toplam Net Satışa Oranı
Kira Geliri	13.953.765	86%	15.091.182	88%	17.144.605	89%	10.227.879	90%
Genel Gider Yansıtma Geliri	2.186.851	14%	2.086.421	12%	2.197.315	11%	1.159.950	10%
TOPLAM	**16.140.616**	**100**	**17.177.603**	**100**	**19.341.920**	**100**	**11.387.829**	**100**

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Gayrimenkul ve inşaat sektörü Türkiye ekonomisinin önemli bir kısmını oluşturmakta olup, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 10 Ağustos 2018 tarihinde yayımlanan Aylık Ekonomik Göstergelere göre inşaat sektörünün GSYH içindeki payı son yıllarda artış eğilimindedir. Aylık Ekonomik Göstergelere göre 2017 yılında inşaat sektörü, GSYH'nin %8,6'sını oluşturmuştur. (***Kaynak:*** *www.hazine.gov.tr/File/Index?id=3D459789-815C-41C7-ACEA-8B4525ECBC81)*

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 1. Çeyrek Raporu'nda da Türk gayrimenkul ve inşaat sektörünün 2017 yılında sergilediği dinamik tutumu 2018 yılı ilk çeyreğinde de sürdürdüğü kaydedilmiştir. GYODER raporunda yer alan verilere göre 2016 yılında 1.000.368 adet olan yapı ruhsatı sayısı 2017'de 1.323.118 adede ulaşarak %32,26 artış göstermiş, yapı kullanma izin belgesi sayıları ise %8,91 artarak, 753.426'dan 820.526 adede çıkmıştır. GYODER'in raporuna göre 2018 yılının ilk çeyreği itibariyle ofis boşluk oranı artış göstermekle birlikte, ofis stok ve kiralama işlem hacminde de artış izlenmiştir. Alışveriş merkezi segmenti konusunda da GYODER raporunda yer alan veriler incelendiğinde, Türkiye genelinde mevcut 439 adet, proje hâlinde ise 82 adet alışveriş merkezi bulunduğu ve 2018 yılının ilk çeyreği itibariyle alışveriş merkezlerinde ziyaretçi endeksi düşmekle birlikte, ciro endeksinde artış kaydedildiği görülmektedir. (***Kaynak:*** *bulten.gyoder.org.tr/2018/mayis/17mayis/gosterge.pdf*) Bütün bu veriler, ekonomideki dalgalanmalara ve bazı olumsuzluklara karşın halen gayrimenkul sektörüne yatırım ve talep bulunduğunu göstermektedir.

Yukarıda izah edilen gelişmeler çerçevesinde, hem gayrimenkul hem de finans sektörlerinin bir parçası olan GYO şirketleri, GYO şirketlerine yatırım yapan yatırımcılara şirketin

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
İŞKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı vermeleri dolayısıyla önem kazanmaktadır.

SPK tarafından yayınlanan Nisan ayı İstatistik Bülteni verilerine göre sektörde faaliyet gösteren 33 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Bu şirketlerin toplam portföy değerleri 26.519.000 TL olup, Şirket de dahil her bir şirketin ayrı ayrı piyasa değeri aşağıda yer alan tabloda görülebilir.

GYO	2018 yılı 1. Çeyrekte Piyasa Değeri (TL)
AKFEN GYO	406.640.000
AKİŞ	1.427.904.942
AKMERKEZ GYO	734.100.800
ALARKO GYO	506.125.731
ATA GYO	95.000.000
ATAKULE GYO	311.080.000
AVRASYA GYO	113.040.000
DENİZ GYO	159.500.000
DOĞUŞ GYO	1.035.864.292
EMLAK KONUT GYO	9.614.000.000
HALK GYO	738.000.000
İDEALİST GYO	21.600.000
İŞ GYO	1.227.200.000
KİLER GYO	436.480.000
KÖRFEZ GYO	102.960.000
MARTI GYO	119.900.000
MİSTRAL GYO	251.550.000
NUROL GYO	408.800.000
ÖZAK GYO	625.000.000
ÖZDERİCİ GYO	999.000.000
PANORA GYO	396.720.000
PEKER GYO	166.800.000
PERA GYO	80.190.000
REYSAŞ GYO	359.160.001
SERVET GYO	203.840.000
SİNPAŞ GYO	637.431.205
TORUNLAR GYO	2.900.000.000
TREND GYO	44.943.750
TSKB GYO	114.000.000
VAKIF GYO	574.200.000
YAPI KREDİ KORAY GYO	94.400.000
YENİ GİMAT GYO	1.445.068.800
YEŞİL GYO	162.229.837

***Kaynak**: SPK Aylık İstatistik Bülteni (2018/04) (www.spk.gov.tr/SiteApps/Yayin/AylikIstatistikBultenleri)*

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in 2018 yılı 1. çeyrek piyasa değeri ise, yukarıdaki tablodan da görülebileceği gibi, 114.000.000 TL'dir. Şirket portföyünün %96,97'sini gayrimenkul yatırımları, %1,08'ini para ve sermaye piyasası araçları, %1,95'ini ise diğer yatırımlar oluşturmaktadır.

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

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerden elde edilen hasılat genel hatlarıyla ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkul portföyünün büyük çoğunluğu İstanbul'da bulunmakta olup, ayrıca Adana'da da Şirketin gayrimenkulü yer almaktadır.

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

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

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

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

kuruluşları arasına katılmasından sonra, 2006 yılının başında TSKB GYO A.Ş. kurularak bu alandaki etkinliklere yeni bir yön verilmiştir.

Ana hissedarı T. İş Bankası Grubu (%50,65) olan TSKB'nin hisselerinin %38,86'sı Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da 'TSKB' kodu ile işlem görmektedir.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. bünyesinde yer alan iştirakleri:

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

Ülkemizin ilk sermaye piyasası aracı kurumu olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.; 1976 yılında Türkiye İş Bankası ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nın öncülüğünde, 13 büyük bankanın katılımı ile kurulmuştur. 1981'de yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu ve 1986 tarihinde açılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın oluşumundan daha önce kurulmuş olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.; yerli ve yabancı kurumsal yatırımcıların gereksinimlerine yanıt vermek üzere, Genel Müdürlük ve 9 Şubesi ile hizmet vermektedir.

Diğer

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

TSKB GYO A.Ş.'nin Grup içindeki yeri:

TSKB GYO A.Ş., 2006 yılında TSKB A.Ş.'nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları konusunda faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ana ortağı TSKB A.Ş. olup, diğer ortakları ise Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı'dır. Şirket'in %38,33'ü BİST'te 'TSGYO' kodu ile işlem görmektedir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in bağlı ortaklığı Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir. Bağlı ortaklık Şirket'te özkaynak yöntemi ile konsolide edilmektedir.

Ticaret Unvanı	Anavarza Otelcilik A.Ş.
Şirketin Faaliyet Konusu	Otel İşletmeciliği
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	3.500.000 TL
Şirket'in Sermayedeki Payı	1.750.000 TL
Şirket'in Sermayedeki Pay Oranı	%50
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık
Yedekleri	-
Olağan faaliyetlerden elde edilen kar/ zararları	-
Sermaye Taahhütleri	-
Kurulduğu ülke	Türkiye

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

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

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m^2**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)[1]**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Başlangıç Tarihi / Süresi**	**Yıllık Kira Tutarı [2](TL)**
Divan Adana Oteli[2] ve 3 adet bağ. bölüm	2007	İnş. Alanı: 26.215	Adana	64.730.000	Kira Geliri	Anavarza Otelcilik A.Ş.	01.09.2015/ 1 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	598.020[3]
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	Kir. Alan: 7.102	İstanbul	102.135.000	Kira Geliri	TSKB, Yatırım Finansman	27.12.2007	4.332.101
Fındıklı Ofis Binası 2	2007	Kir. Alan: 10.724	İstanbul	99.735.000	Kira Geliri	TSKB, TSKB Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme, vb	27.12.2007	4.155.774
Pendorya AVM	2007	BKA: 30.573	İstanbul	152.990.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar (Eskidji Bazaar, Mediamarkt, Cinemaximum, Migros, Köfteci Yusuf)	Muhtelif	8.021.994

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tahir Han[4]	2006	Kir. Alan: 3.198	İstanbul	25.425.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar	Muhtelif	36.716

1) 2017 yıl sonu verileridir.
2) 2017 yılı Bağımsız Denetim Raporu rakamlarıdır.
3) %50 TSKB GYO payı için
4) %74 TSKB GYO payı için

Yukarıdaki tabloda verilen tüm veriler 2017 yıl sonuna ilişkindir. 30.06.2018 tarihi itibariyle ilk altı aylık kira gelirleri sırasıyla, Divan Adana Oteli: 285.200-TL., Fındıklı Ofis Binası I: 2.164,44-TL, Fındıklı Ofis Binası II:2.077.887-TL., Pendorya AVM : 4.998.290-TL, Tahir Han: 18.142-TL.'dir. Fındıklı Ofis Binalarına ilişkin kira sözleşmesi yeniden akdedilmiş olup başlangıcı 01.01.2018 tarihi, süresi 5 yıldır.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler						
Cinsi	**Edinileceği Yıl**	**m^2**	**Mevkii**	**Yapılan Ödemeler (TL)**	**Yapılacak Ödemeler (TL)**	**Kullanım Amacı**
Yoktur.						

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	**Kira Dönemi**	**Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı**	**Yıllık Kira Tutarı (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kimden Kiralandığı**
Yoktur.					

9.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı**
Divan Adana Oteli [1] ve 3 adet bağ. bölüm	İpotek (1/2 TSKB GYO Payı üzerinde)	T. İş Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	27.05.2008	15.000.000-USD
Fındıklı Ofis Binası 1	-	-	-	-	-
Fındıklı Ofis Binası 2	-	-	-	-	-

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pendorya AVM	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	30.12.2015	60.000.000-Euro
Tahir Han[2]	-	-	-	-	-

1) %50 TSKB GYO payı için

2) %74 TSKB GYO payı için

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Edinme Tarihi**	**Ekspertiz Değeri (TL)**	**Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su**	**Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)**	**MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)**
Divan Adana Oteli[1] ve 3 adet bağ. bölüm	2015	64.730.000	29 Aralık 2017-No:2017/8647	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası I	2007	102.135.000	29 Aralık 2017 No:2017/8642	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası II	2007	99.735.000	29 Aralık 2017 No:2017/8643	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Pendorya AVM	2008	152.990.000	29 Aralık 2017 No:2017/8645	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tahir Han[2]	2006	25.425.000	30 Aralık 2017 No:2017/8644	Yatırım Amaçlı	Yoktur.

1) %50 TSKB GYO payı için

2) %74 TSKB GYO payı için

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

VARLIKLAR	31-Ara-15	31-Ara-16	31-Ara-17	30-Haz-18
DÖNEN VARLIKLAR	8,458,255	13,418,920	16,966,200	14,688,965
DURAN VARLIKLAR	413,227,240	424,235,386	449,597,735	448,074,381
TOPLAM VARLIKLAR	**421,685,495**	**437,654,306**	**466,563,935**	**462,763,346**
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	172,137,219	81,251,445	118,697,662	137,740,253
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	164,484,300	66,855,656	94,896,338	115,992,315
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	30,000,980	163,503,329	177,623,096	206,648,482
Uzun vadeli borçlanmalar	27,287,417	159,526,708	172,642,634	201,456,338
ÖZKAYNAKLAR	219,547,296	192,899,532	170,243,177	118,374,611
Ödenmiş sermaye	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000

YATIRIM FİNANSMAN ... A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Net dönem karı / (zararı)	9,036,381	(26,645,070)	(22,672,732)	(51,868,566)
TOPLAM KAYNAKLAR	**421,685,495**	**437,654,306**	**466,563,935**	**462,763,346**

Aktifler;

Şirket'in 2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla aktif toplamı sırasıyla 421.685.495 TL, 437.654.306 TL, 466.563.935 TL ve 462.763.346 TL olup yine sırasıyla toplam aktiflerin %2, %3, %3,6 ve %3'ünü dönen varlıklar oluşturmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve diğer dönem varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır. Toplam portföy değeri her sene sonu bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yapılan değerleme raporları çerçevesinde artış göstermektedir.

Kaynaklar;

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar ile kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli finansal borçlanmalardaki artış,piyasalarda görülen yukarı yönlü kur dalgalanmalarından ve yeni finansal borçlanmalardan kaynaklanmaktadır.

2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %85, %33, %40 ve %40'ını kısa vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2015 yılında 172.137.219 TL olan kısa vadeli yükümlülükler 2016 yılında 81.251.445 TL'ye gerilemiştir. Ancak 2017 yılında artış gösteren kısa vadeli yükümlülükler 118.697.662 TL'ye çıkmış ve 30.06.2018 itibariyle 137.740.253 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 30.000.980 TL, 163.503.329 TL, 177.623.096 TL ve 206.648.482 TL'dir. Şirket'in 2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla toplam kaynaklarının sırasıyla %52, %44, %36 ve %26'sını özkaynakları oluşturmaktadır.

Şirket net dönem karı/zararı 2015 yılında 9.036.381 TL, 2016 yılında eksi 26.645.070 TL, 2017 yılında eksi 22.672.732 TL ve 2018/06 itibarıyla eksi 51.868.566 TL'dir. 2018/06 bilançoya yansıyan dönem net zararındaki artış, ağırlıklı olarak piyasalarda görülen yukarı yönlü kur dalgalanmaları sebebiyle oluşan finansman giderlerinden kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

	1 Ocak - 31-Ara-15	1 Ocak - 31-Ara-16	1 Ocak - 31-Ara-17	1 Ocak - 30-Haz-17	1 Ocak - 30-Haz-18
Hasılat	16,589,936	17,631,102	19,587,549	9,764,546	11,714,435
Satışların maliyeti	(6,106,939)	(6,621,982)	(7,088,439)	(3,485,015)	(3,975,519)
Brüt kar	**10,482,997**	**11,009,120**	**12,499,110**	**6,279,531**	**7,738,916**
Genel yönetim giderleri	(2,915,101)	(3,156,188)	(3,404,077)	(1,961,482)	(2,069,059)

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pazarlama giderleri	(815,496)	(490,202)	(181,119)	(99,630)	(115,260)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	52,468,503	26,940,009	28,069,227	739,308	807,147
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(12,731,136)	(14,286,188)	(18,829)	(16,799)	(24,517)
Esas faaliyet karı	**46,489,767**	**20,016,551**	**36,964,312**	**4,940,928**	**6,337,227**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların zararlarındaki paylar	(3,352,141)	(1,504,346)	(967,109)	(537,038)	(239,881)
Finansman gelirleri	33,433	26,702	29,943	20,767	30,091
Finansman giderleri	(34,134,678)	(45,183,977)	(58,699,878)	(22,094,748)	(57,996,003)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	**9,036,381**	**(26,645,070)**	**(22,672,732)**	**(17,670,091)**	**(51,868,566)**
Pay başına (zarar) / kazanç	0.0602	(0.1776)	(0.1512)	(0.1178)	(0.3458)
DÖNEM (ZARARI) / KARI	**9,036,381**	**(26,645,070)**	**(22,672,732)**	**(17,670,091)**	**(51,868,566)**
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(2,073)**	**(2,694)**	**16,377**	**-**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**9,034,308**	**(26,647,764)**	**(22,656,355)**	**(17,670,091)**	**(51,868,566)**

TSKB GYO A.Ş'nin 2015, 2016, 2017 yılsonları ve 30.06.2017/2018 ara dönemleri itibarıyla toplam kapsamlı gelirleri sırasıyla 9.034.308 TL, eksi 26.647.764 TL, eksi 22.656.355 TL, (-eksi 17.670.091 TL ve eksi 51.868.566'dir. 2018/06 bilançoya yansıyan dönem net zararındaki artış, ağırlıklı olarak piyasalarda görülen yukarı yönlü kur dalgalanmaları sebebiyle oluşan finansman giderlerinden kaynaklanmaktadır.

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

	31.12.2015	31.12.2016	Değişim (%)	31.12.2017	Değişim (%)
Net Satışlar	16,589,936	17,631,102	6	19,587,549	11

TSKB GYO A.Ş. net satışları kira gelirlerinden ve ortak alan yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %6 artış göstererek 17.631.102 TL'ye çıkmıştır. 2017 yılında yıllık satış artışı %11 oranında olup 19.587.549 TL'ye ulaşmıştır.

30.06.2018 döneminde ise 2017 yılının aynı dönemine göre satışlar %20 artış göstermiş ve 11.714.435 TL'ye çıkmıştır. (30.06.2017 satışlar 9.764.546 TL'dir.)

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

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektörü ülkenin içinde bulunduğu ekonomik konjonktürel koşullardan etkilenmektedir. Son yıllarda gelişmiş ülkelerin mali yapılarının toplarlanması adına attıkları parasal genişleme adımları sonucunda, Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları artmış olup, kısa ve uzun vadeli yatırımlar sayesinde artan döviz likiditesine bağlı olarak fonlama maliyetleri de azalmıştır.

Global ekonomik koşullar ülkenin iktisadi katma değerine pozitif katkı sağlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde, gelişmiş ülkelerin yaşadığı durgunluğun yerini iktisadi toparlanmaya bırakmaya başlaması, faiz artırım kararlarını da beraberinde getirmiş olup, global yatırımcıların risk iştahının da azalmasına sebep olmuştur. Bu gelişmeler sonucu yurt içinde faizler artmış ve güçlenen döviz karşısında TL'de değer kaybı ve oynaklıklar gözlemlenmiştir.

Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafi koşullar sebebi ile jeopolitik risk unsuru son yıllarda artış göstermiş olup, bu artış yerli ve yabancı yatırımcıların yatırım kararlarını da etkilemiştir. Sistemik risk unsurlarının varlığı kur ve faiz oranlarını etkilemiş olup, makroekonomik dengede bozulmalara ve iç talepte gevşemelere yol açmıştır. Öte yandan özellikle 2016 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun talep ve yatırımları canlandırmak adına aldığı kararlar, büyüme rakamlarına olumlu yansımıştır. Kamunun aldığı kararlar doğrultusunda gayrimenkul sektörüne yatırımı ve konut talebini canlandırıcı birçok teşvik ve uygulama hayata geçirilmiştir.

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
	30.06.2018
Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	137.740.253
Garantili	19.647.683
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	118.092.570
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	206.648.482
Garantili	201.456.338
Teminatlı	

YATIRIM FINANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Garantisiz/Teminatsız	5.192.144
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	344.388.735
Özkaynaklar	118.374.611
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	150.000.000
Yasal yedekler	152.670
TOPLAM KAYNAKLAR	462.763.346
Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
A. Nakit	0
B. Nakit Benzerleri	9.453.811
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	9.453.811
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	115.992.315
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	20.616.212
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	136.608.527
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	127.154.716
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	201.456.338
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	201.456.338
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	328.611.054

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 30.06.2018 tarihli dönen varlıkları 14.688.965 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 137.740.253 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıkla kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir.

TL	2015	2016	2017	30/06/2018
Dönen Varlıklar	8,458,255	13,418,920	16,966,200	14,688,965
Kısa Vadeli Yükümlülükler	172,137,219	81,251,445	118,697,662	137,740,253
Net İşletme Sermayesi	**-163,678,964**	**-67,832,525**	**-101,731,462**	**-123,051,288**

Yukarıdaki tabloda da verildiği üzere Şirket'in yıllar itibariyle net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2015 yılında en yüksek seviyeye çıktığı ve ardından azaldığı görülmekle birlikte, 2018 yılın artan kısa vadeli yükümlülükler neticesinde 123 milyon TL net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımı sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket performansını etkileyen başlıca etmenler içerisinde küresel ve Türkiye finansal piyasalarındaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar, imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

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

Şirket'in gayrimenkul portföyünün yer aldığı bölgelerde yakın zamanda başlanmış projeler halen devam etmektedir. Pendorya AVM'ye 300mt yürüme mesafesinde inşası tamamlanan Garanti Bankası Operasyon Merkezinin 2018 yılı içerisinde faaliyete geçmesi beklenmekte olup, bu gelişmenin AVM faaliyetlerine olumlu etki yaratması beklenmektedir. Ayrıca Pendorya AVM ve çevresinde yeni imar mevzuatına istinaden ilave emsal kazanımları ve yapılaşma koşullarında ticari alandan konut inşasının önünü açacak bazı gelişmeler ortaya çıkmış olup, AVM yatırımının bulunduğu bölgede gelecek dönemde yeni projelerin hayata geçme potansiyeli bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan ofis binalarının bulunduğu lokasyon çevresinde devam eden projeler olması yeni yatırımlar için cazibe yaratmaktadır. TahirHan binasının bulunduğu bölgede inşası devam eden Galataport projesinin yanı sıra yeni otel ve restaurant yatırımları devam etmekte olduğu görülmektedir. Fındıklı Binalarının yakınında inşası devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi (Martı Projesi)'nin inşaatının yakın dönemde tamamlanıp faaliyete geçmesi beklenmektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 inci maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

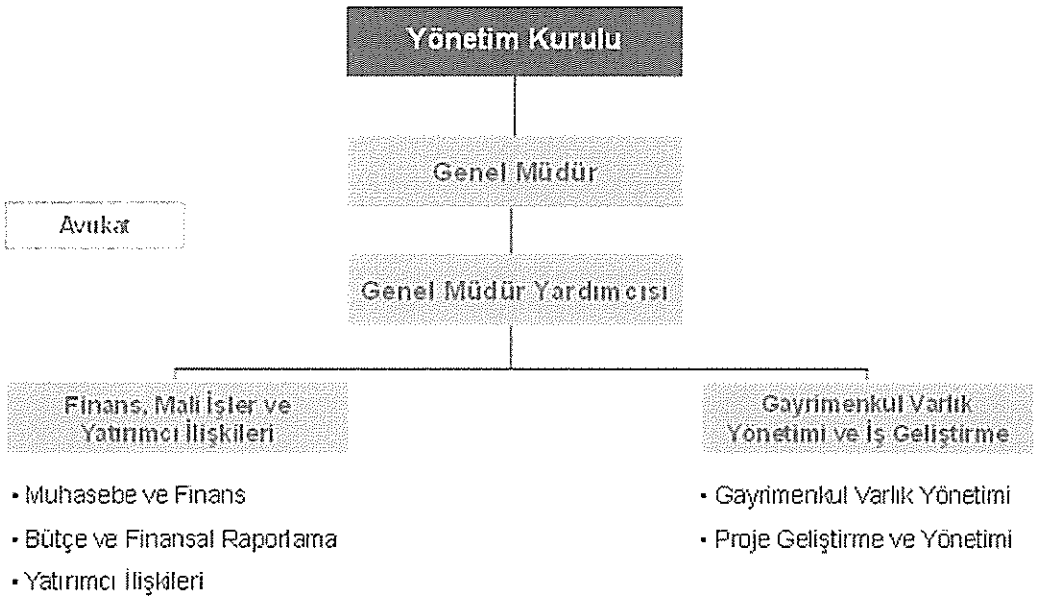
Yoktur.

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

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hakan Aygen	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Elif Aydoğan Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Ahmet Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	27.04.2018/1 yıl	-	-
Aysel Ölçen Aydıner	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	-	27.04.2018/1 yıl	-	-

Adı Soyadı	**Yönetim Kurulu Üyelerinin İhraççı Dışında Aldığı Görev**
Hakan Aygen	TSKB A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Özlem Bağdatlı	TSKB A.Ş. Hukuk İşleri Müdürü
Elif Aydoğan Özdemir	TSKB A.Ş.Kredi İzleme Müdürü
Ahmet Hanefi Özbilen	TSKB A.Ş. Danışmanlık Pazarlama Grup Yöneticisi
Seyit Hüseyin Gürel	TSKB A.Ş. Kurumsal Pazarlama Grup Yöneticisi
Ersan Yıldırım	-
Aysel Ölçen Aydıner	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	**Görevi**	**İş Adresi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Sermaye Payı**	
				(TL)	**(%)**
Hüseyin Tiken	Genel Müdür	Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi Mollabayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı İstanbul	Genel Müdür	-	-
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı	Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi Mollabayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı İstanbul	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-

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

Yoktur.

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

Yoktur.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Hakan Aygen

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

Özlem Bağdatlı

Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. Hukuk Bürosunda serbest avukat olarak çalışma hayatına başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankasına katılan Özlem Bağdatlı, banka Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. 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.

Elif Aydoğan Özdemir

Elif Aydoğan Özdemir, Boğaziçi Üniversitesi işletme bölümü mezundur. Kariyerine Finansbank Yurtdışı Sermaye Piyasaları Araştırma Departmanında uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1997 yılında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde analist olarak çalışmaya başlayan Özdemir, aynı departmanda 2008-2016 yılları arasında Mali Analiz Müdürü olarak kariyerini sürdürmüştür. Özdemir, 2017 yılı Ocak ayından itibaren TSKB'de Kredi İzleme Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş Girişim Sermayesi Yatırım A.Ş.'de 2006-2011 yılları arasında, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de 2011-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, 2015 yılından bu yana TSKB Munzam Vakfı'nda Denetçidir. Özdemir, 2017 yılında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Seyit Hüseyin Gürel

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

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ahmet Hanefi Özbilen

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

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.

Aysel Ölçen Aydıner

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

Hüseyin Tiken (Genel Müdür)

Hüseyin Tiken, 1990 İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1990-91 döneminde İ.Ü İşletme İktisadı Enstitüsü "Finansal Kurumlar Yönetimi" dalında ihtisas yapmıştır. Çalışma hayatına DFK (Denetim Finans Kontrol) adlı bağımsız denetim firmasında başlayan

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 itibariyle aslen Şirket Genel Müdürü olmuştur.

Cengaver Yıldızgöz

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

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

Hakan Aygen

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Ağustos 2017-Nisan 2018)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Nisan 2018'den sonra)	Evet	-	-	-

Özlem Bağdatlı

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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Elif Aydoğan Özdemir

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

Seyit Hüseyin Gürel

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

Ahmet Hanefi Özbilen

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Karsusan A.Ş.	**Yönetim Kurulu Üyesi (2008-2014)**	**Hayır**			
TSKB Gayrimenkul Değerleme	**Yönetim Kurulu Üyesi (2015'den itibaren)**	**Evet**			
TSKB Munzam Vakfı	**Denetçi**	**Evet**			
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı (Esacarus)	**Yönetim Kurulu Üyesi (2017'den itibaren)**	**Evet**			
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)**	**Evet**	-	-	-

Ersan Yıldırım

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

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aysel Ölçen Aydıner

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (Nisan 2018'den beri)	Evet	-	-	-

Hüseyin Tiken

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavarza Otelcilik A.Ş.	Başkan	Evet	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi (25/06/2012-27/11/2014)	Hayır	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (27/11/2014'ten beri	Evet	-	-	-

Cengaver Yıldızgöz

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

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı (TL)	1.155.508	1.168.186	910.445

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

	30-Haz-18	31-Ara-17
Kısa vadeli	**192,436**	**216,386**
Personel prim karşılığı	80,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	112,436	56,386
Uzun vadeli	**105,607**	**99,137**
Kıdem tazminatı karşılığı	105,607	99,137
Toplam	**298,043**	**315,523**

	30-Haz-18	30-Haz-17
Dönem başı bakiyesi	99,137	102,270
Hizmet maliyeti	1,101	11,047
Faiz maliyeti	5,369	5,832
Dönem içi ödemeler	-	-23,752
Dönem sonu bakiyesi	**105,607**	**95,397**

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan Aygen	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl/Devam Ediyor
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl/Devam Ediyor
Elif Aydoğan Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Ahmet Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Ersan Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Aysel Ölçen Aydıner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Hüseyin Tiken	Genel Müdür	Süresiz/Devam Ediyor
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz/Devam Ediyor

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

Yoktur.

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Ersan Yıldırım	Başkan	Bağımsız
	Aysel Ölçen Aydıner	Üye	Bağımsız

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in 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.

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Aysel Ölçen Aydıner	Başkan	Bağımsız
	Elif Aydoğan Özdemir	Üye	Bağımsız Değil

Kurumsal Yönetim Komitesi

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ersan Yıldırım	Başkan	Bağımsız
	Elif Aydoğan Özdemir	Üye	Bağımsız Değil
	Cengaver Yıldızgöz	Üye	İcracı

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

Şirket, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği madde 5/2,c çerçevesinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almaktadır.

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

Her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporlarında kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup, bu raporlara www.kap.org.tr internet adresinden ulaşılabilmektedir.

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

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
c) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması
d) gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
e) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

YATIRIM DANIŞMANI
İSTANBUL D[illegible]

T[illegible] GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

f) Şirket'i SPK, BİST ve MKK nezdinde temsil etmek ve ilgili kurumlarla olan diyaloglar çerçevesinde ilgili kurumlardan gelen isteklerin teminini organize etmek.
g) Sermaye piyasası faaliyetlerinin yürütülmesini sağlamak.

İsim	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	209217 - 701855	Yüksek Lisans
Övül Özmeriç	Yönetici-Avukat	(212) 334 50 20	ozmerico@tskb.com.tr	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	702296	Lisans
Ezgi Sertoğlu	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	(212) 334 50 20	sertoglue@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	212157-702799	Lisans

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Yıllar İtibari İle Çalışan Personel Sayısı	31.12.2017 (Yılsonu)	31.12.2016 (Yılsonu)	31.12.2015 (Yılsonu)	30.06.2018 (Ara Dönem)
	10	12	12	11

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

YATIRIM DANIŞMANI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**08.06.2018**		**27/08/2018**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
TSKB A.Ş.	106.263.100	70,84	106.263.100	70,84
Diğer	43.736.900	29,16	43.736.900	29,16
TOPLAM	**150.000.000**	**100**	**150.000.000**	**100**

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortak	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**08.06.2018**		**27/08/2018**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye İş Bankası A.Ş.	**44.737.705,54**	**29,83**	**44.737.705,54**	**29,83**

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

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

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazın türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	10.000.000	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	4.091.111	2,73
C	Hamiline	Yok	1,00	135.908.889	90,6
			TOPLAM	**150.000.000**	**100**

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

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oran (%)		
TSKB A.Ş.	106.263.100	70,84	Şirket'te pay sahipliği	Şirket, SPK mevzuatına tabi olup SPK'nın gözetim ve denetimi altında bir sermaye piyasası kurumudur. Keza Şirket'in ana ortağı TSKB A.Ş. de gerek BDDK gerekse de SPK'nın denetim ve gözetimine tabi bir kuruluştur. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olacak niteliktedir.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye İş Bankası A.Ş.	44.737.705,54	29,83	Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin TSKB A.Ş.'deki pay sahipliği dolayısıyla Şirket'in de dolaylı pay sahibi olması	Şirket, SPK mevzuatına tabi olup SPK'nın gözetim ve denetimi altında bir sermaye piyasası kurumudur. Keza Şirket'in ana ortağı TSKB A.Ş. ve Şirket'in dolaylı pay sahibi Türkiye İş Bankası A.Ş. de gerek BDDK gerekse de SPK'nın denetim ve gözetimine tabi kuruluşlarıdır. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olacak niteliktedir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Bağımsız denetim raporunda 22.1. numaralı "İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar" ve 22.2. numaralı "İlişkili taraflardan gelir ve giderler" başlıkları altında ilişkili taraf açıklamaları kısmında yer verilmiştir.

	31.Ara.15	31.Ara.16	31.Ara.17	30.Haz.17	30.Haz.18
Bankalar – vadeli					
Türkiye İş Bankası AŞ	80.537	90.397	106.261	95.851	122.843
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş	1.445.618	-	-	-	-
Bankalar – vadesiz					
Türkiye İş Bankası AŞ	-	-	808	-	23.382
Toplam	**1.526.155**	**90.397**	**107.069**	**95.851**	**146.225**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar					
Türkiye İş Bankası AŞ	-	-	-	-	77
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası	-	-	5.358	-	-

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

A.Ş					
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			65	-	-
TSKB A.Ş Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yard.	-	-	1.417	-	-
Toplam	-	-	**6.840**	-	77
Peşin ödenen giderler					
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	332.998	342.152	379.560	189.418	199.716
Toplam		**342.152**	**379.560**	**189.418**	**199.716**
Banka kredileri					
Türkiye İş Bankası AŞ	31.206.669	33.678.415	31.664.372	31.551.297	35.111.733
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş	112.012.813	-	-	-	-
Toplam	**143.219.482**	**33.678.415**	**31.664.372**	**31.551.297**	**35.111.733**
İlişkili taraflara ticari borçlar					
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	299.838	329.766	350.884	177.491	158.171
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	-	-	47.329	-	528
Toplam		**329.766**	**398.213**	**177.491**	**158.699**

	1 Ocak – 31.Ara.15	**1 Ocak – 31.Ara.16**	**1 Ocak – 31.Ara.17**	**1 Ocak – 30.Haz.17**	**1 Ocak – 30.Haz.18**
Kira gelirleri					
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	6.682.507	7.122.938	7.637.135	3.818.566	4.955.884
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	217.483	232.076	257.465	128.732	149.935
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	9.960	10.628	11.790	5.895	6.866
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	9.412	9.753	10.910	5.456	6.354
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	280.642	306.000	570.575	283.679	380.701
Türkiye İş Bankası AŞ	-	-	-	-	568
Toplam	**7.200.004**	**7.681.395**	**8.487.875**	**4.242.328**	**5.500.308**
Faiz gelirleri					
Türkiye İş Bankası AŞ	2.495	2.246	3.010	1.218	2.433

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	16.045	211	-	-	-
Toplam	**18.540**	**2.457**	**3.010**	**1.218**	**2.433**
Faiz giderleri					
Türkiye İş Bankası AŞ	-	2.028.888	2.266.368	1.111.469	1.292.581
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	4.926.562	2.295.121	-	-	-
Toplam	**4.926.562**	**4.324.009**	**2.266.368**	**1.111.469**	**1.292.581**
Kredi ve sigorta komisyonu giderleri					
Türkiye İş Bankası AŞ	-	-	108	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	384	144	-	72	114
Toplam	**384**	**144**	**108**	**72**	**114**
Aktifleştirilen faiz giderleri					
Türkiye İş Bankası AŞ	1.302.864	-	-	-	-
Toplam	**1.302.864**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

	1 Ocak – 31.Ara.15	1 Ocak – 31.Ara.16	1 Ocak – 31.Ara.17	1 Ocak – 30.Haz.17	1 Ocak – 30.Haz.18
Kira gelirleri					
TSKB AŞ	6.682.507	7.122.938	7.637.135	3.818.566	4.955.884
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	217.483	232.076	257.465	128.732	149.935
TSKB AŞ Munzam Vakfı	9.960	10.628	11.790	5.895	6.866
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	9.412	9.753	10.910	5.456	6.354
Yatırım Finansman	280.642	306.000	570.575	283.679	380.701
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	-	-	568
Toplam	**7.200.004**	**7.681.395**	**8.487.875**	**4.242.328**	**5.499.740**

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
NET SATIŞLAR	16.140.616	17.177.603	19.341.920	9.543.960	11.387.829

YATIRIM FINANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:	45%	45%	44%	44%	48%

İlişkili taraflar ile yapılan kira sözleşmelerine istinaden elde edilen gelirlerin net satışlar içerisindeki payı yukarıdaki tabloda ayrıntılı olrak gösterilmiştir. İlişkili tarafların net satışlar içerisindeki payı, 2015, 2016, 2017 ve 2018/06 faaliyet dönemleri itibariyle sırasıyla %45, %45, %44, %44 ve %48'dir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir.

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

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

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

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

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir.

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

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Fiili Dolaşımda Bulunan Payların Toplam Nominal Değeri (TL)	34.245.000	34.241.707	34.240.007	34.240.007
Toplam Sermaye (TL)	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Fiili Dolaşım Oranı (%)	22,83	22,82	22,82	22,82

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımı, azaltımı, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemler bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları, "TSGYO" işlem koduyla BİST Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

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

İhraççı işbu izahnamenin hazırlandığı yıl ya da bir önceki yılda halihazırda halka açık bir ortaklık olmakla beraber, Şirket'in paylar üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifi bulunmamaktadır.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile uyumludur. Kayıtlı sermaye tavanı dahilinde sermaye artırımı hariç, Esas Sözleşme değişiklikleri Genel Kurul kararıyla yapılmaktadır.

YATIRIM FİNANSMAN DEĞERLEME A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

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

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

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

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

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

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

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

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

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. C grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

İmtiyazlı paylarla ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümleri saklıdır.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20 nci maddesine göre:

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

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

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

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 21'inci maddesine göre:

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

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

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL A.ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414'üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22'nci maddesine göre:

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

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci maddesi uyarınca, payların devri konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı uygulanır.

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

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

YATIRIM FİNANSMAN ... YATIRIMLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta İlan Edilme Tarihi
1 Ocak – 31 Aralık 2015	26.01.2016
1 Ocak – 31 Aralık 2016	26.01.2017
1 Ocak – 31 Aralık 2017	29.01.2018
1 Ocak- 30 Haziran 2018	26.07.2018

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçisinin Adı-Soyadı	Görüş/ Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2015	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal Tıkmak	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal Tıkmak	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar Bivas	Olumlu
1 Ocak- 30 Haziran 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar Bivas	Olumlu

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

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNFRAGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

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

Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar 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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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 dağıtılabilir. Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır. Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı Genel Kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

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

- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak ve/veya kaydi pay şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

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

2015 Yılı Kâr Dağıtımı

23 Mart 2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2015 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2015 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Söz konusu olağan genel kurul kararı 23.03.2016 tarihinde KAP'ta kâr payı dağıtım tabloları ile birlikte ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

2016 Yılı Kâr Dağıtımı

22 Mart 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2016 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2016 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Söz konusu olağan genel kurul kararı 22.03.2017 tarihinde KAP'ta kâr payı dağıtım tabloları ile birlikte ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

2017 Yılı Kâr Dağıtımı

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No Yıl**	**Konusu**	**Risk Tutarı**	**Gelinen Aşama**
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Beyoğlu Belediyesi	İstanbul 3.İdare Mahkemesi 2014/2008	İmar Planının İptali	-	Planın iptaline karar verilmiş olup, Beyoğlu Belediyesi tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.
Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş. Tskb Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Müdahil)	Ömer Faruk Çelik Reyhan Kavala	İstanbul 11. Sulh Hukuk Mahkemesi 2005/418	Ortaklığın Giderilmesi	-	Taşınmazın satılarak ortaklığın giderilmesine karar verilmiş, karar temyiz edilmiştir.
İhraççının Müdahil Olduğu Davalar					
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No Yıl**	**Konusu**	**Risk Tutarı**	**Gelinen Aşama**
Sağlam Satış ve Paz. A.Ş	Pendik Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Müdahil TSKB GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4. Asliye Hukuk MAhkemesi 2017/436E	El Atmanın Önlenmesi – Tazminat	645.354-TL	Davanın İst. Büyükşehir Belediyesi yönünden kabulüne karar verilmiştir.

Ayrıca Şirket lehine Şirket tarafından 74 adet toplam 1.941.802-TL ana para tutarlı icra takibi başlatılmış olup, bahse konu takipler halen devam etmektedir. Şirket'e karşı açılan 3 adet toplam 56.203,16-TL ana para tutarlı icra takibi ise Şirket'in itirazı sonucu durmuştur. Bahse konu icra takiplerinden ikisinin devamı için karşı tarafça itirazın iptali davaları açılmıştır.

Şirket'in taraf olduğu toplam 23 adet davanın dava değeri 1.267.029,04-TL'dir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	10.000.000	100	1,00	10.000.000	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	4.091.111	100	1,00	4.091.111	2,73
C	Hamiline	Yoktur.	135.908.889	100	1,00	135.908.889	90,60
TOPLAM			150.000.000	100		150.000.000	100

Şirket'in 500.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 150.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla %100 artırılarak 300.000.000 Türk Lirası'na çıkarılacaktır.

Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet payın 10.000.000 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 4.091.111 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 135.908.889 adedi ise hamiline yazılı C Grubudur (ISIN: TRETSGY00016). İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. C grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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

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

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

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlamış olduğu ilke kararları, tebliğler ile ilgili diğer kanun ve sair mevzuat ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne uyulur.

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

Şirket kar 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.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

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

Şirket'in bedelsiz sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut pay sahiplerine dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

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

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

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

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

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

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

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları

İNFO YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TEKİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

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

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

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

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

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

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

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

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

GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438):

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 kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-27.2 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

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

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 27/08/2018 tarih ve 450 sayılı toplantısında payların ihracına ilişkin alınan karar aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde, elde ettiği faaliyet karının şirketin borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı ve kredi borçlarının şirketin çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirketimizin faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirketimizi mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirketimizin faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirketimize fayda sağlayacağını dikkate alarak;

1. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 150.000.000 (Yüzellimilyon)

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TURİB GAYRİMENKUL A.Ş.

Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %100 (yüzde yüz) oranında 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 300.000.000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına;

2. Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal bedel üzerinden kullandırılmasına;

3. Arttırılan 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 150.000.000 (Yüzellimilyon) adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 10.000.000 (On Milyon) adedinin A grubu nama yazılı, 4.091.111 (Dört Milyon Doksan Bir Bin Yüz On Bir) adedinin B grubu nama yazılı ve 135.908.889 adedinin (Yüz Otuz Beş Milyon Dokuz Yüz Sekiz Bin Sekiz Yüz Seksen Dokuz) C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

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

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

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

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

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

9. Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesinekarar verilmiştir.

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

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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Ortaklık'ın 150.000.000 TL nominal tutarındaki sermayesi; 150.000.000 TL nominal tutarında tamamen nakit karşılığı olmak üzere 300.000.000 TL'ye artırılacaktır.

Arttırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 150.000.000 adet payın, 10.000.000 adedi A grubu nama yazılı, 4.091.111 adedi B grubu nama yazılı ve 135.908.889 adedi C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

İhraç edilecek paylardan her biri 1 TL olmak üzere toplamda 135.908.889 TL nominal değerli 135.908.889 adet C grubu hamiline yazılı paylar, halka arz edilmektedir. Halka arz edilen C grubu paylar, Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

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

c) Başvuru yerleri:

BİST'te işlem yapmaya yetkili tüm aracı kurumlar olup, izahname aşağıda belirtilen adreslerde incelemeye açık tutulmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ömer Avni Mh., Meclisi Mebusan Cad./Molla Bayırı Sok. No:1, 34427 Beyoğlu/Istanbul
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Meclis-i Mebusan Cad. 81 Fındıklı 34427 Beyoğlu/İstanbul

BİAŞ'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi BİAŞ'nin internet sitesinin http://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri adresinde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24 üncü maddesi gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum İhraççı tarafından yazılı olarak Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, ihraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

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

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

Yoktur.

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

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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

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

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

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsa İstanbul'da satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır.

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

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

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

Yeni pay alma oranı %100'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

YATIRIM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu paylar, nominal değerin altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satışa sunulacaktır. 2 iş günü sürecek satış sonunda satılamayan pay kalması durumunda; kalan payların tamamının nominal değerin altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan alınması hususunda, merkezi Meclisi Mebusan Caddesi No.81 34427 Fındıklı İstanbul adresinde bulunan Şirket'in hakim pay sahibi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e taahhüt verilmiştir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş, Şirket yönetim kurulunun bir üyesi değildir.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet adresinde (www.tskbgyo.com.tr) ve KAP internet sitesinde (www.kap.org.tr) ilân edilecektir.

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	**Görevi**
Suat İnce	Genel Müdür
Çiğdem İçel	Genel Müdür Yardımcısı

Hakan Aygen	Genel Müdür Yardımcısı
Ece Börü	Genel Müdür Yardımcısı
Gökhan Çanakpınar	Genel Müdür Yardımcısı
Aziz Ferit Eraslan	Genel Müdür Yardımcısı
Hidayet Yetkin Kesler	Genel Müdür Yardımcısı
Aslı Zerrin Hancı	Genel Müdür Yardımcısı
Özlem Bağdatlı	Müdür
Korhan Aklar	Grup Yöneticisi
Dilek Özdemir	Yönetici
Bahar Car	Yönetici Yardımcısı
Yunus Akşin Pınar	Uzman Yardımcısı
Gülnur Ceylan	Grup Yöneticisi
Tolga Sert	Müdür
Dilek Pekcan Mişe	Grup Yöneticisi
Meryem Gürsoy	Yönetici
Öjen Arslanyan	Yönetici

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	**Görevi**
Hakan Aygen	Yönetim Kurulu Başkanı
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Elif Aydoğan Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Aysel Ölçen Aydıner	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Hüseyin Tiken Genel Müdür	Genel Müdür
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı
Övül Özmeriç	Yönetici-Avukat
Ezgi Sertoğlu	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Ebru Ormancı	Bütçe ve Finansal Raporlama Uzmanı
Melike Büyükhamurkar	Bütçe ve Finansal Raporlama Uzman Yardımcısı

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	**Görevi**
Ömer Eryılmaz	Genel Müdür
Levent Durusoy	Genel Müdür Yrd.
Emre Murat Ünal	Genel Müdür Yrd.
Pervin Bakankuş	Müdür
Mehmet Ali Sukuşu	Müdür Yrd.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu	Görevi
Av. Mehmet Suat Kayıkçı	Hukuki Danışman
Av. Nusret Çetin	Hukuki Danışman
Av. Elif Çopur	Hukuki Danışman
Stj. Av. Selin Aksoylu	Hukuki Danışman

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylardan C grubu paylar "Borsa'da satış yöntemi kullanılarak nominal değerin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları Aracı Kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL üzerinden kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değerin altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

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

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

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

Satış fiyatı nominal bedel ve piyasa bedeli esas alınarak belirlenmiştir.

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında 28.08.2018 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Aracı Kurum
Adresi: Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı İstanbul
Tel: (212) 317 69 00
Faks: (212) 282 15 50-51,
İnternet Sitesi: www.yf.com.tr

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

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

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

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

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yatırım Finansman A.Ş. ile 28.08.2018 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sermaye artırım süresi içerisinde yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası kalan C grubu payların BİAŞ'de satışı Aracı Kurum tarafından en iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecektir. Kurum bu Aracılık Sözleşmesi ile aynı zamanda danışman olarak da hizmet verecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:
Halka arza konu payların halka arzı sermaye artışı yolu ile gerçekleştirilecek olup; bu kapsamda

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

elde edecektir.

Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, halka arza ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı yoktur.

Belirtilenler dışında halka arzdan önemli menfaati olan herhangi bir kişi bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar BİST'de işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu paylar MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip BİST Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlayacaktır.

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

Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları "TSGYO" işlem koduyla BİST Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu payları ise BİST Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda "TSGYO" borsa koduyla işlem görmeye başlayacaktır.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Sermaye Artırım Miktarı	**150,000,000**
Kurul Kayıt Ücreti	300,000
Borsa Kota Alma Ücreti	47,250
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	7,875
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	36,750
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı	60,000
Diğer Masraflar	60,000
Toplam Maliyet	**511,875**
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	**149,488,125**
İhraca Konu Pay Adedi	**150,000,000**

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TEKB GAYRİMENKUL A.Ş.

Pay Başına Düşen Maliyet	**0.0034**

Açıklama	Tutar
Satıştan elde edilecek brüt gelir	150.000.000 TL
Tahmini toplam maliyet	511.875 TL
Payların satışından elde edilecek tahmini net nakit girişi	149.488.125 TL

Payların satışından elde edilecek brüt gelir 150.000.000 TL olup, satışa ilişkin masraflar düşüldükten sonra elde edilecek tahmini net nakit girişi 149.488.125 TL ve pay başına düşen maliyet 0.0034 TL olarak hesaplanmaktadır.

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

Şirket'in mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde Şirket'in elde ettiği faaliyet karının Şirket'in borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı görülmüş olup, sermaye artırımı ile Şirket'in kredi borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda halka arz gelirleriyle mevcut kredi borçlarının ödenmesi planlanmaktadır. Halka arzdan tahmini 149.488.125 TL net gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye artırımından elde edilenilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan Rapor Yönetim Kurulu kararı ile birlikte 28.08.2018 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	**30.06.2018**
Özkaynaklar	118.374.611
Ödenmiş Sermaye	150.000.000
Pay başına defter değeri	0,79
Nakit sermaye artışı	150.000.000
Halka arz masrafları	511.875
Halka arz sonrası özkaynak	267.862.736
Yeni Sermaye	300.000.000
Halka arz sonrası pay başına defter değeri	0,89
Halka arz fiyatı	1,00
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	0,10
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi %	13,1%
Yeni ortaklar için sulanma etkisi	0,11
Yeni ortaklar için sulanma etkisi %	10,7%

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL A.Ş. ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmadığı için, hesaplama yapılmamıştır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

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

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2015	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal Tıkmak	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal Tıkmak	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar Bivas	Olumlu
1 Ocak- 30 Haziran 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar Bivas	Olumlu

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

LBF GAYRİMENKUL A.Ş. ORTAKLIĞI A.Ş.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi:

a. Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

b. Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran %0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) no'lu fıkrasında yer alan "*Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz*" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi:

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2020 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay

alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinden birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da (BIST) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BIST'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi:

a. Gerçek Kişiler

a1) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar

TSKB GAYRİMENKUL
A.Ş. İM ORTAKLIĞI A.Ş.

vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde, bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz pay edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

a2) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

b. Kurumlar

b1) Tam Mükellef Kurumlar ile Payları Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.

b2) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

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

c. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2020 döneminde ise paylarının elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mh., Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1, 34427 Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.tskbgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

1. Şirket İç Yönergesi
2. Şirket Esas Sözleşmesi

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.