

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**30 EYLÜL 2018
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	6
II	1 OCAK 2018 – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	8
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	12
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	15
	Şirket Portföyü-Ekspertiz Raporu Özetleri	16
	Portföy Net Aktif Değeri	16
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	25
VI	MALİ TABLOLAR	28
VII	RİSK YÖNETİMİ	30
VIII	DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	31

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Ünvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: TSGYO
Merkez Adresi	: Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı İstanbul
Web Sitesi	: www.tskbgyo.com.tr
E-mail	: gyo@tskb.com.tr
Telefon No	: (212) 334 50 20
Faks No	: (212) 334 50 27

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 68 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Eylül 2018 itibarıyla 454 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 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.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.09.2018 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

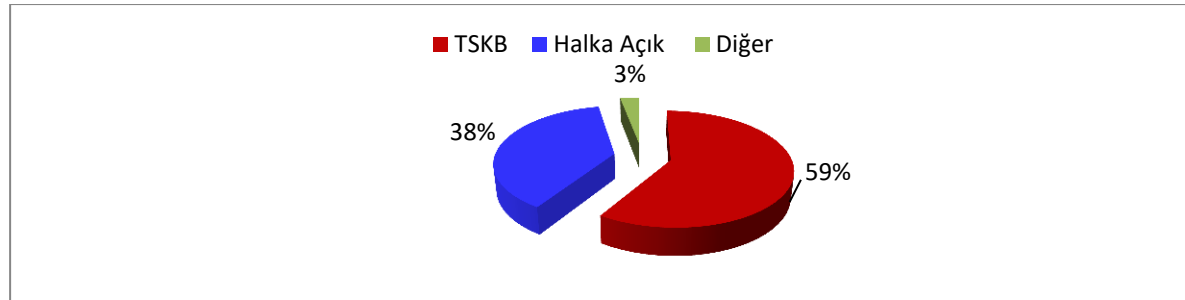
Çıkarılmış Sermaye: 150,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye : 500,000,000 TL

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	10,000,000	%6.67
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	4,091,111	% 2.73
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	74,408,889	%49.61
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	2,000,000	%1.33
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	1,150,000	%0.77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	450,000	%0.30
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	450,000	%0.27
Diğer*	C	57,500,000	%38.33
Toplam		150,000,000	100%

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 30.09.2018 itibarıyla %70.84'tür.



Çıkarılmış sermaye her biri 1.00 (Bir) TL itibari değerinde 150,000,000 (Yüzellimilyon) adet paya bölünmüş olup, 1.00 (Bir) TL itibari değerli her bir pay, sahibine bir oy hakkı verir.

Payların, 10,000,000 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 4,091,111 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 135,908,889 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 57,500,000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Hakan Aygen	Yön. Kur. Başkanı	-
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
Elif Aydoğan Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	-
S.Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
A. Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Aysel Ölçen Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Hakan Aygen



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

Özlem Bağdatlı



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

S.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.

A.Hanefi Özbilen



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

Ersan Yıldırım



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

Aysel Ölçen Aydın



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

Yönetim Kurulu, Esas Sözleşme’de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Elif Aydoğan Özdemir	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

Komite, Şirket’in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket’te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu’na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu’na sunmaktadır.

Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket’in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır.

İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi’nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Aysel Ölçen Aydın	Üye

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Aysel Ölçen Aydın	Başkan
Elif Aydoğan Özdemir	Üye

Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi

amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

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

Organizasyon Şeması:



Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit

olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

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

Yenilenen "Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

II – 1 OCAK 2018 – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

Yılın başından bu yana iç taleple desteklenen ekonomik büyüme performansı, ikinci çeyrekte iç talepte meydana gelen azalma ile yavaşlama eğilimine girmiş olup, ekonomik büyüme hız keserek devam etmektedir. Yılın ilk yarısında artan küresel belirsizlik algısının yanı sıra jeopolitik risklerin artışı makroekonomik dengelerin bozulmasına yol açarak büyüme performansını aşağı yönlü baskılamıştır. Türk Lirası'nda yılın ikinci yarısında görülen değer kaybı ithal girdi maliyetlerinin yükselmesine neden olurken, öte yandan ihracatın artışını destekleyerek büyüme performansına olumlu katkı sağlamıştır.

Artan döviz kurunun etkisiyle mal ithalatı yılın ikinci yarısında azalmaya devam etmiştir. İhracat geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre azalırken, ithalat hacminin düşmesi ile ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 83.6 seviyesine yükselerek dış ticaret dengesine pozitif katkı sağlamıştır.

Sanayi üretimi ihracatta gözlemlenen olumlu performansa karşın dış talepte meydana gelen yavaşlama ve yeni siparişlerin azalması sebebi ile zayıf performans göstermektedir. Türk Lirası'nda gözlemlenen değer kaybı hizmetler sektörünün faaliyetlerinin artmasını sağlayarak başta turizm gelirleri olmak üzere ekonomik büyümeyi desteklemiştir. Kamu yatırımları ile harcama yönlü büyüme halen devam etse de mali disiplinin sağlanması açısından yatırımların hız kestiği görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde iç yatırımların daha çok inşaat ve makine teçhizat yatırımlarından oluştuğu görülmekte olup, kamu altyapı yatırım harcamalarının azalması sonucu özel sektör talebine ve özellikle inşaat sektörüne yansımalarının olacağı düşünülmektedir. Faiz ve kurda gözlemlenen volatilitenin varlığı özel sektörün finansman bulmasını zorlaştıran koşullar yaratmakta olup, önümüzdeki dönemde özel sektör yatırım faaliyetlerinin azalarak büyüme performansına olumlu katkı sağlayamayacağı beklenmektedir.

Kur ve faiz artışı hane halkı tüketim talebinin azalmasına yol açmıştır. Kurlarda görülen artışların kısmen fiyatlara yansımaları sonucunda hane halkının dayanıklı tüketim malı talebi daralmış, faizlere bağlı olarak kredi maliyetlerinin yükselmesi sonucu hane halkı yatırım talebinin de düşmesine sebep olmuştur. Hane halkı tüketiminin azalmasına karşın enflasyonda yükseliş trendi devam etmektedir.

Mali dengenin daha fazla bozulmasının önüne geçmek amacıyla faiz ve vergi teşvikleri uygulamalarının sonlandırılması sonrası enflasyonist baskının bir miktar sınırlanacağı düşünülmekte olup, makroekonomik koşullar nedeniyle temel mal fiyatlarındaki artışın hala devam ediyor olması yılsonu enflasyon beklentisinin de yukarı yönlü revize edilmesine neden olmuştur. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) enerji, petrol, gıda ve kur etkisiyle ithal hammadde fiyatlarındaki artış nedeniyle 2018 yılsonu enflasyon beklentisini yukarı yönlü revize etmiştir.

2018 yılı TCMB verilerine göre Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 6.30 oranında artarak yıllık enflasyon yüzde 24.52 olarak açıklanmıştır. Yurt içi üretici fiyatları aynı dönemde yüzde 10.88 oranında yükselmiş olup, yıllık enflasyon ise 14.02 puan artarak yüzde 46.15'e ulaşmıştır. Üretici fiyatlarında en çok yükseliş yüzde 71.88 ile elektrik-doğalgaz üretim ve dağıtım grubunda meydana gelmiştir.

Enflasyon gelişmeleri dahilinde Merkez Bankası 13 Eylül tarihinde gerçekleştirdiği Para Politikası Toplantısı'nda politika faiz oranını 625 baz puan artırarak yüzde 24 seviyesine yükseltmiştir. İç talep koşullarındaki yavaşlamaya rağmen fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın enflasyon görünümüne yönelik yukarı yönlü risk teşkil ettiğini belirten TCMB, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla önümüzdeki dönemlerde küresel gelişmeler ve oluşacak fiyatlar dâhilinde ilave sıkılaştırıcı önlemler alabileceğini belirtmiştir.

Eylül ayında Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan, adı Yeni Ekonomik Program olarak revize edilen ve 2019-2021 yıllarını kapsayan orta vadeli programda, fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi ekonomi yönetiminin esas amacı olarak belirlenirken, ekonominin dengelenmesi ve bütçe disiplinine dikkat çekilmiştir. Yeni Ekonomik Programda kamu yatırımlarının mali disiplin açısından büyük ölçüde azaltılacağına dikkat çekmiş olup, 2019 yılında kamu yatırım harcamalarının yüzde 36 oranında daralacağı açıklanmıştır. Özel sektör yatırımlarının yüzde 2 seviyesinde gerçekleşeceği öngörüldürken, 2018 yılı ekonomik büyüme beklentisi yüzde 3.8 olarak açıklanmıştır. Enflasyonun 2018 ve 2019 yıllarında çift haneli seviyelerde seyredeceği öngörüldürken, 2020 yılında tek haneli olacağı beklenmektedir. Özel sektör yatırımlarının yüzde 2 seviyelerinde gerçekleşmesi beklentisi sebebiyle 2018 ve 2019 yıllarında özel sektör yatırımlarında önemli paya sahip olan inşaat sektörü büyümesinin de yüzde 2'yi geçmeyeceğine değinilmiştir.

Geçtiğimiz yıllarda Türkiye'de ekonomik büyümenin lokomotifi olarak görülen inşaat sektörü faaliyetleri yılın ilk yarısında kamu kaynaklı teşvikler ile bir miktar potansiyelini korumuş olsa da yılın ikinci yarısından itibaren yatırım ve talebin azalması sektörde durgunluğa neden olmuştur. Gayrimenkul sektöründe artan kurlar ile finansman maliyetlerinin artması sonucu ek kaynak bulma konusunda zorluk yaşayan firmaların yatırım iştahları da azalmaya başlamıştır. Sektörde faaliyet gösteren firmaların aktiflerinde bulunan yüksek döviz borçlarına karşılık artan faizler konut talebinin azalmasına yol açarak sektörde daralmaya yol açmıştır. İnşaat sektörü toplam kredi büyüklüğü yaklaşık 355.8 milyar TL'ye ulaşmıştır.

2018 yılının ikinci çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarının yüzde 1.89 seviyelerine yükselmesi hane halkı konut talebini olumsuz yönde etkilemiştir. Ağustos ayında yurt içi kredili konut satışları bir önceki aya göre yüzde 58 oranında azalarak 12 bin 743 adet gerçekleşmiştir. Yeni konut satışları aynı dönemde yüzde 12.4 oranında azalmış olup, 55 bin 792 adet olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları bu dönemde 105 bin 154 adet gerçekleşmiştir. Aynı dönemde alınan yapı ruhsatları sayısı kümülatif olarak 349 bin 985 adete ulaşmıştır.

Merkez Bankası'nın açıkladığı konut fiyatları endeksine göre Ağustos ayında konut fiyatları bir önceki aya göre yüzde 9.86 oranında artmış olup endeks 268.63 puana ulaşmıştır. Türkiye genelinde birim konut fiyatı metrekare bazında 2 bin 257 TL'ye ulaşmıştır. Konut fiyatlarında İstanbul en az artış gösteren iller arasında yer alırken, 3 büyük ilde konut fiyatları sırasıyla yüzde 3.68, 5.91 ve 13.30 oranlarında artış göstermiştir.

19 Eylül tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte" değişiklik yapılması ile yabancıların Türk vatandaşlığı almak için karşılamak zorunda olduğu mali şartlar ve yatırım miktarları düşürülmüş olup, yapılan düzenleme ile yabancılara gerçekleştirilen konut satışlarının artacağı beklenmektedir. Düzenlemeye göre vatandaşlık verilmesi için ev alımında öngörülen bedel 1 milyon dolardan 250 bin dolara, en az sabit sermaye yatırımı ise 2 milyon dolardan 500 bin dolara indirilmiştir. Düzenleme sonrasında Ağustos ayında yabancılara yapılan konut satışları yüzde 129.6 oranında artarak 3 bin 866 adet olarak gerçekleşmiş olup, satışların büyük kısmının Orta Doğu ülke vatandaşlarına yapıldığı açıklanmıştır.

Alışveriş Merkezleri Yöneticileri Derneği'nin açıkladığı verilere göre Ağustos ayında AVM ziyaretçi sayısı endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1.9 oranında azalış göstermiş olup, Temmuz ayı ile kıyaslandığında ziyaretçi sayısı endeksinin yüzde 4 oranında arttığı açıklanmıştır. Aynı dönemde ciro endeksi 2018 Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 30.2 artış kaydederek 319 puana ulaştığı belirtilmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

2018 yılının ilk yarısında ticaret savaşları endişesinin yarattığı belirsizlik küresel büyümenin hız keseceği beklentisini yaratmıştır. Gelişmekte olan ekonomilerin büyüme eğilimi yatay seyrederken, gelişmiş ülke ekonomilerinde ABD, küresel büyümeye en çok katkı sağlayan ülkelerin başında yer almıştır. Yılın ilk yarısında küresel ticarete yönelik korumacı önlemlerin devreye girmiş olması küresel ekonomik büyüme tahminlerinin aşağı yönde revize edilmesine neden olmuştur. ABD'nin ithal ürünlere ek vergi uygulaması başlatmasına karşılık Çin, AB'ye üye ülkelerin de içinde bulunduğu ülkelerin misilleme olarak ek vergi uygulamasını devreye koyması sonucu dış talepte azalma meydana gelmesi ve küresel üretimde daralma olacağı beklentileri hammadde fiyatlarının yükselmesine sebep olmuştur.

ABD'de ekonomik performans güçlü seyrine yılın ikinci yarısında da devam etmiştir. 2018 yılının başında uygulamaya başlanan vergi indirimlerinin iç talebin artmasında olumlu katkı sağladığı görülmektedir. Sanayi üretimi yılın ikinci yarısında da büyümeye katkı sağlamaya devam etmiş olup, tüketim ve harcamalar da büyümeyi pozitif yönde desteklemiştir.

Amerika Merkez Bankası (FED), Eylül ayında gerçekleştirdiği Para Politikası toplantısında faiz artırımı kararı almış olup, faiz oranı yüzde 2-2.25 seviyesine yükseltilmiştir. Ekonominin önemli ölçüde iyileştiğini vurgulayan FED, yakından takip ettiği büyüme performansı ve çekirdek enflasyonun yıllık bazda yüzde 2.2 oranında beklentiler dâhilinde artması FED'in faiz artırımlarına devam edeceği görüşünü desteklemiştir. Yapılan beklenti anketleri doğrultusunda FED'in 2018 yılı ve 2019 yılları için toplamda 6 kez faiz artırımı yapacağı beklenmektedir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), devam eden varlık alım programı kapsamında 30 milyar Euro tutarında olan geri alım miktarını azaltarak, 15 milyar Euro'ya revize etmiştir. Avrupa'da hali hazırda ekonomik toparlanma devam ederken, Amerika'nın uyguladığı ithalatta ek gümrük vergisi uygulamasının Avrupa ülkelerini de kapsamı sonucu ekonomik toparlanmanın hız kesebileceği düşünülmektedir. 2018 yılsonu ve 2019 yılı için Euro Bölgesi ekonomik büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revize edilmesi sebebiyle Avrupa Merkez Bankası'nın faiz artırımını konusunda daha temkinli olacağı beklenmekte olup, 2019 yılının ilk yarısına kadar Avrupa Merkez Bankası tarafından herhangi bir faiz artımı gerçekleşmeyeceği düşünülmektedir.

Çin'de iç talebin zayıf seyri devam etmekle beraber ekonomik büyüme verileri beklentilere paralel olarak açıklanmaya devam etmektedir. Uygulanan sıkı para politikası özel sektörün talep koşullarını etkilemekte olup, hükümetin çevre politikaları nedeniyle sanayi üretimi bir miktar kapasitenin altında seyretmektedir. Amerika'nın Çin'den ithal ettiği mallara yönelik uyguladığı verginin 267 milyar Dolar tutarındaki ek ürünlere de uygulanacağını açıklaması sonrası Çin'in ekonomik büyüme performansının bir miktar daha yavaşlaması beklenmektedir. Çin'de açıklanan ekonomik veriler Amerikan ambargosunun dış ticaret performansına henüz yansımadığını desteklemektedir. Açıklanan son veriler doğrultusunda ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 9.8 oranında artarak Çin dış ticaret dengesi 31 milyar Dolar fazla vermiştir. Amerika'nın vergi oranlarını artırmaya karşılık Çin hükümetinin de misilleme yaparak ABD'den ithal edilen ürünlere karşı vergi oranlarını arttırması küresel risk algısını artırarak gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarını negatif olarak etkilemiştir.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin performansı artan ticaret savaşları kaygısıyla olumsuz olarak etkilenmektedir. Risk algısının artması, gelişmekte olan ülke ekonomilerinin para birimlerinde değer kaybına sebep olarak, kısa vadeli portföy yatırımlarının azalmasına sebep olmuştur. Risk iştahının azalması güvenli liman olarak adlandırılan yatırım ürünlerine talebi artırmış olup, gelişmekte olan ülkelerin tahvil getirilerinin azalmasına yol açmıştır. Bu gelişmeler dâhilinde gelişmekte olan ülkeler daha sıkı para politikası uygulamaya koyarak merkez bankaları politika faiz oranlarını artırmıştır.

ABD ile İran arasında yapılan nükleer anlaşmadan Amerika'nın Mayıs ayında geri çekilmesinin ardından açıklanan ilave yaptırım kararları Kasım ayında yürürlüğe girecek olup, İran'a yönelik yaptırımların bir öncekinden daha ağır olacağı beklenmektedir. Yapılacak yaptırımların İran ile ticari ilişkileri devam eden diğer ülkeleri de kapsamı nedeniyle küresel ekonomiye dair risk algısını artırmaktadır. Yaptırım kapsamında İran'ın altın ve diğer değerli madenler ile el yapımı halı ve gıda ürünlerinin ABD'ye ihracatı yasaklanmıştır ve Kasım'da devreye alınacak ek yaptırımlar ile İran ekonomisinde işsizlik gibi birçok makroekonomik dengenin bozulacağı beklenmektedir.

OPEC üyesi ülkelerin Haziran ayında petrol üretimini artırma kararı alması sonrasında jeopolitik riskler nedeniyle üye ülkelerin petrol arzını artırmaması nedeniyle Brent petrolün varil fiyatı yılın ikinci çeyreğinde artış eğilimi göstermiştir. Konjonktür gereği iktisadi faaliyetlerin canlı olduğu dönemde petrol arzının talebi karşılayamaması sebebiyle petrol fiyatlarında hızlı artış gözlemlenmiştir. Fiyatlardaki artış ile birlikte üretim hammadde girdi fiyatları da artmış olup, küresel enflasyon beklentileri yukarı yönde revize edilmiştir.

ABD'de konut satışları ve inşaat faaliyetleri canlılığını korumakta olup, inşaat harcamaları toplamda 1.3 milyar Dolar seviyesine ulaşmıştır. Ağustos ayında konut satışları artmaya devam etmekte olup, satış rakamlarının aylık 5 bin 340 adet olduğu açıklanmıştır.

Euro Bölgesi'nde inşaat faaliyetleri harcamaları, yılın ikinci yarısından itibaren küresel ekonomik belirsizlik endişelerinin emtia fiyatlarına yansımaları sebebiyle bir miktar yavaşlama eğilimine girmiştir. Temmuz ayında açıklanan verilere göre toplam inşaat sektörü büyüme hızı yüzde 2.6 oranında artmış olup, konut inşaatı büyümeye pozitif katkı sağlarken konut dışı bina inşaatı harcamaları toplam sektör büyümesine negatif katkı sağlamıştır.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

İstanbul Pendik İlçesi'nde bulunan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine devam edilmiş olup, dönem içinde ortaya çıkan ihtiyaçlara göre etkin ve verimli bir işletmeyi mümkün kılacak önlem ve çalışmalar sürdürülmektedir.

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

Yönetim Kurulumuzun 29 Ocak 2018 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul değerleme kuruluşunun seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerleme hizmetlerinin Terra Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 27 Nisan 2018 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2017 – 31.12.2017 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.

27 Nisan 2018 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Türk Ticaret Kanunu'nun 420. Maddesi çerçevesinde azlığın istemi ile Finansal Tabloların müzakeresinin 1 ay ertelenmesi talep edilmiş olup, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konuların görüşülmesi ve karara bağlanması için 8 Haziran 2018 tarihinde Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı'nın 200,000,000 TL'den 500,000,000 TL'ye çıkarılması hususu 27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul Toplantısında görüşülerek oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Şirketin yenilenen Kâr Dağıtım Politikası, 27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul Toplantısında oy çokluğuyla kabul edilerek onaylanmıştır.

27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul'da yatırımcılardan gelen talep ve sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılarak Şirketin ve www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hakan Aygen'in ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Özlem Bağdatlı'nın seçilmelerine, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ersan Yıldırım, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Elif Aydoğan Özdemir ile Şirket Genel Müdür Yardımcısı Sayın Cengaver Yıldızgöz'ün seçilmelerine ve Sayın Ersan Yıldırım'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ersan Yıldırım ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Aysel Ölçen Aydın'ın seçilmelerine ve Ersan Yıldırım'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine (iv) Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Aysel Ölçen Aydın ile Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Elif Aydoğan Özdemir'in seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Aysel Ölçen Aydın'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketin 27 Nisan 2018 tarihli 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısında görüşülerek karar alınan 5, 7, 9 no'lu gündem maddelerinin iptali için pay sahiplerinden Jilber Topuz tarafından İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2018/385 Esas sayılı dosyası ile ihtiyati tedbir talepli açılan davada öncelikle yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş, Davacı tarafından bu karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur. Mahkeme tarafından 25.10.2018 tarihli duruşmada davanın da reddine karar verilmiştir.

27 Ağustos 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketin 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 Şirketin faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirketi mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirketin faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirkete fayda sağlayacağını dikkate alarak, 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) 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 karar verilmiştir.

Şirketimizin 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %100 (yüzde yüz) oranında 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 300.000.000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak, ekteki İzahname Taslağı'nın onaylanması amacıyla 28 Ağustos 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvuru yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 27.08.2018 tarihinde almış olduğu bedelli sermaye artırımı kararı kapsamında yeni pay ihracına ilişkin gerekli tüm işlemleri yürütmek üzere Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ile Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket, 27.08.2018 ve 450 no'lu Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 150,000,000 TL artırılarak 300,000,000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Şirketimizin 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %100 (yüzde yüz) oranında 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 300.000.000 (Üçyüz milyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin İzahname, 11 Ekim 2018 tarih ve 50/1176 sayılı toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından onaylanmıştır.

SPK tarafından onaylanan İzahname kapsamında gerçekleştirilecek sermaye artırımında, pay sahiplerimizin ellerindeki payların %100'ü oranında yeni pay alma hakkı bulunmakta olup, yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) İzahname'de belirtilen esaslara uygun olarak 19.10.2018 ila 02.11.2018 tarihleri arasında 15 gün süreyle kullanılmaktadır. Yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkı) kullanımında 1 payın nominal değeri 1,00 Türk Lirası olup, 1 lot pay, nominal değeri olan 1,00 Türk Lirası üzerinden satışa arz edilmiştir ve yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu paylar, 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

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

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

30.09.2018 tarihli aktif toplamı 454 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %98'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %1'lik nakit kısmı ise sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	98%	95%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	3%	Azami 49%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı*	III-48.1, Md. 31	3048%	172%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	3%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

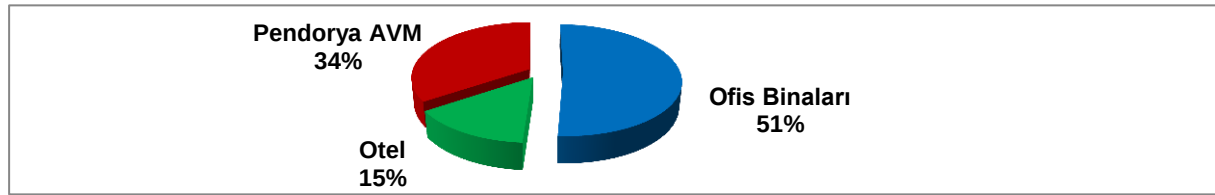
*Şirket, mevcut finansal yapısının değerlendirilmesi neticesinde 27.08.2018 ve 450 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 150.000.000 TL arttırılarak 300.000.000TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Şirketin 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %100 (yüzde yüz) oranında 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 300.000.000 (Üçyüzmlilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2017	30.09.2018
Pay Sayısı	150,000,000	150,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	170,243,177	14,255,047
Pay Başına Net Aktif Değeri	1.13	0.09

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

**Pendorya Alışveriş Merkezi**

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

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

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile

birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eski'dji Bazaar'ın yanısıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sineması ve 1,000 metrekare alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1.5 km, merkeze 3.5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer alan Pendorya AVM'nin yıllık ziyaretçi hedefi 6 milyon kişidir.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,182.96 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 152,990,000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2017

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 865 ada, ada içerisindeki 23,182.96 m ² yüzölçümlü 64 no'lu parselde kayıtlı "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 ve 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 60.000.000,- EURO tutarında ipotek mevcuttur.	
İmar Durumu	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "T1 Fonksiyonlu Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan	80,648 m ²
	Yasal alan	80,648 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	193,645,000-TL
Gelir İndirgeme	152,990,000-TL
Nihai Sonuç	152,990,000-TL

Fındıklı Ofis Binaları



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

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

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 201,870,000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2017

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	102,135,000-TL	458,108-TL
Gelir İndirgeme	105,200,000-TL	---
Nihai Sonuç	102,135,000-TL	458,108-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, Karun Çıkmaşı, No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada içerisindeki 2,429.61 m ² yüzölçümlü 76 no'lu parselde kayıtlı 4 bloklu kargir işyeri niteliğindeki ana gayrimenkul
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	99,735,000-TL	461,121-TL
Gelir İndirgeme	105,890,000-TL	-
Nihai Sonuç	99,735,000-TL	461,121-TL

Tahir Han



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

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

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3,198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 25,425,000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2017

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Tahir Han Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606.62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 106/144 Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş. 1/144 Ömer Faruk ÇELİK 37/144
Mevcut Kullanım	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında iş merkezi olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 106/144 Hisselinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	34,540,000- TL	25,425,000-TL
Gelir İndirgeme	36,120,000-TL	26,590,000-TL
Nihai Sonuç	34,540,000-TL	25,425,000-TL

Divan Adana Oteli



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

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

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

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

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

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

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 64,730,000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2017

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hissesinin Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	129,640,000 TL	64,730,000 TL
Gelir İndirgeme	129,535,000 TL	64,767,500 TL
Nihai Sonuç	129,640,000 TL	64,730,000 TL

V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

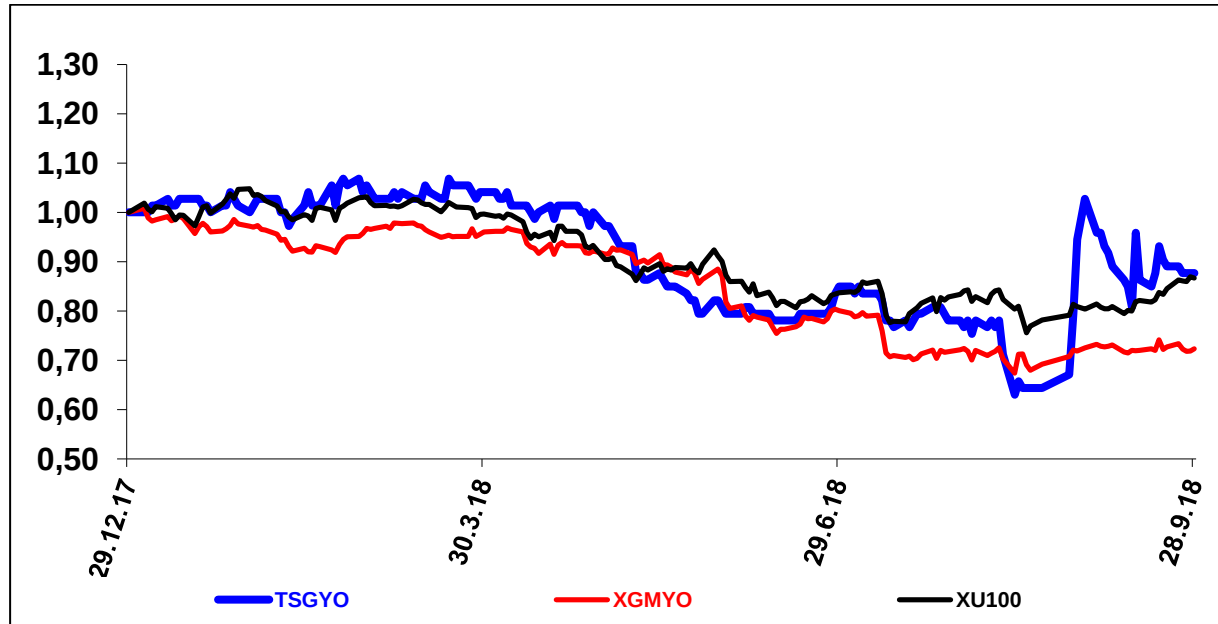
TSKB GYO 100,000,000 TL tutarındaki sermayesini 150,000,000 TL'ye çıkararak, artırılan 50,000,000 TL (ek satış hakkı ile birlikte 57,500,000 TL) sermayeyi temsil eden payların, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş, halka arz edilecek paylar 25.03.2010 tarihinde Kurul kaydına alınmıştır. TSGYO hisse senedi 9 Nisan 2010 tarihinde Borsa İstanbul'da 1.05 TL fiyat ile işlem görmeye başlamıştır.

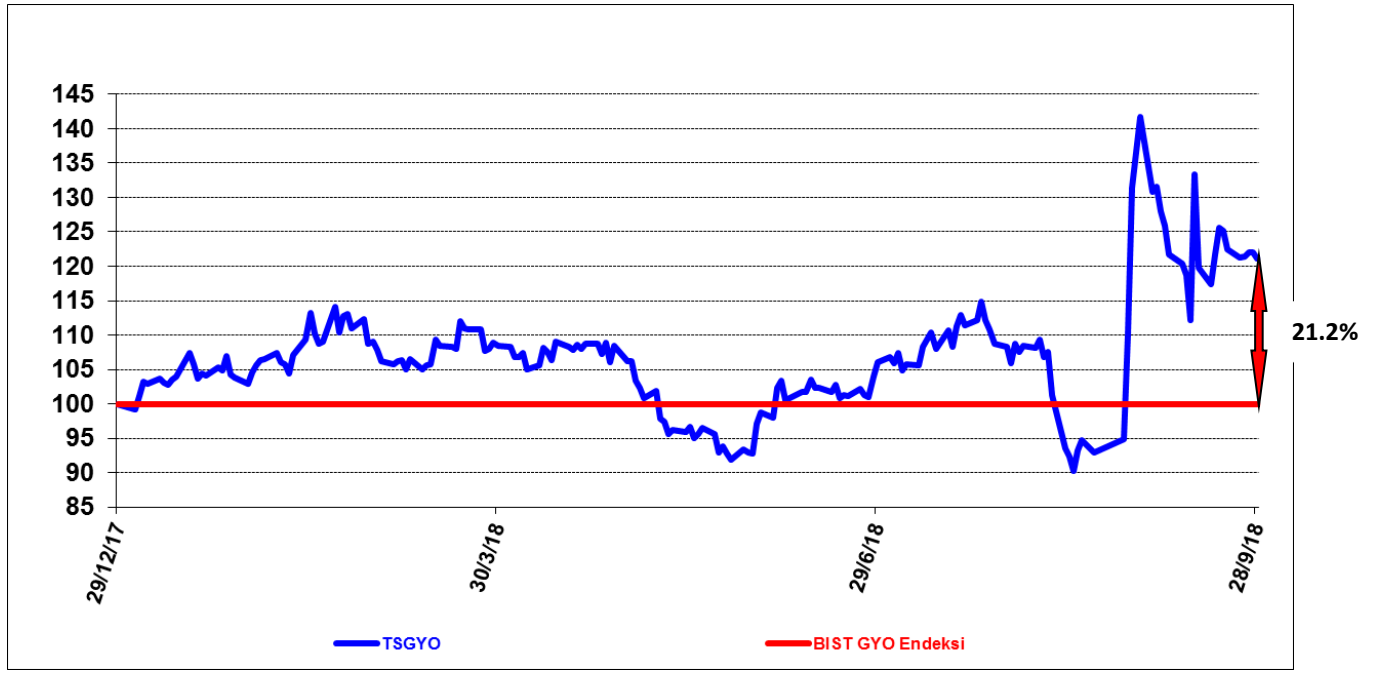
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	29.12.2017	28.09.18	Performans
			29.12.17-28.09.18
BİST 100 (XU100)	115,333	99,957	-13%
BİST GYO (XGMYO)	44,138	31,936	-28%
TSGYO	0.73	0.64	-12%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :





			Performans
	31.12.17	28.09.18	31.12.17-28.09.18
Piyasa Değeri (mn TL)	99	96	-12%
Piyasa Değeri (mn USD)	29	16	-45%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2018 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	64,730,000
Divan Adana Oteli	64,730,000
Ofis Binaları	227,295,000
Fındıklı Binaları	201,870,000
Tahirhan Binası	25,425,000
Alışveriş Merkezi	152,995,600
Pendorya AVM	152,995,600
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	445,020,600
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1,173,197
Toplam Portföy Değeri	446,192,797
Hazır Değerler	-
Alacaklar	959,908
Diğer Aktifler	6,691,945
Borçlar	439,589,603
Net Aktif Değer*	14,255,047
Piyasa Değeri**	96,000,000

* 30.09.2018 itibariyle

**28.09.2018 itibariyle

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2018 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Durum Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
DÖNEN VARLIKLAR		6,593,010	16,966,200
Nakit ve nakit benzerleri	4	1,172,197	12,188,223
Ticari alacaklar	7	959,908	726,530
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7	89	6,840
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	959,819	719,690
Diğer dönen varlıklar	13	4,460,905	4,051,447
DURAN VARLIKLAR		447,251,640	449,597,735
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	445,020,600	445,015,000
Maddi duran varlıklar	9	339,155	374,165
Maddi olmayan duran varlıklar	10	18,413	24,859
Diğer duran varlıklar	13	1,873,472	4,183,711
TOPLAM VARLIKLAR		453,844,650	466,563,935
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		179,823,849	118,697,662
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	153,724,749	94,896,338
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		153,724,749	94,896,338
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	23,337,735	22,319,425
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	7,856,470	5,982,448
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		15,481,265	16,336,977
Ticari borçlar	7	1,552,651	915,743
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22,7	1,019,091	398,213
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	533,560	517,530
Kısa vadeli karşılıklar		241,612	247,401
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	203,320	216,386
<i>Diğer Kısa vadeli karşılıklar</i>	11	38,292	31,015
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	967,102	318,755
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		259,765,754	177,623,096
Uzun vadeli borçlanmalar	6	254,378,524	172,642,634
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	34,511,040	25,681,924
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		219,867,484	146,960,710
Uzun vadeli karşılıklar	12	108,842	99,137
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	108,842	99,137
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	5,278,388	4,881,325
ÖZKAYNAKLAR		14,255,047	170,243,177
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	4,166	4,166
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		4,166	4,166
Geçmiş yıllar karları		19,493,201	42,165,933
Net dönem karı / (zararı)		(155,988,130)	(22,672,732)
TOPLAM KAYNAKLAR		453,844,650	466,563,935

30.09.2018 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Kar ve Zarar Tablosu

		İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	İncelemeden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2018	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	İncelemeden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2017
	Dipnotlar				
Hasılat	15	17,102,670	5,388,235	14,554,659	4,790,113
Satışların maliyeti	15	(5,848,709)	(1,873,190)	(5,015,135)	(1,530,120)
Brüt kar		11,253,961	3,515,045	9,539,524	3,259,993
Genel yönetim giderleri	16	(2,979,843)	(910,784)	(2,636,305)	(674,823)
Pazarlama giderleri	17	(143,915)	(28,655)	(121,470)	(21,840)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	867,954	60,807	785,170	45,862
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(25,281)	(764)	(17,354)	(555)
Esas faaliyet karı		8,972,876	2,635,649	7,549,565	2,608,637
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(343,504)	(103,623)	(906,461)	(369,423)
Finansman gelirleri	19	36,922	6,831	28,769	8,002
Finansman giderleri	19	(164,654,424)	(106,658,421)	(36,035,798)	(13,941,050)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(155,988,130)	(104,119,564)	(29,363,925)	(11,693,834)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(155,988,130)	(104,119,564)	(29,363,925)	(11,693,834)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(155,988,130)	(104,119,564)	(29,363,925)	(11,693,834)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(1.0399)	(0.6941)	(0.1958)	(0.0780)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(155,988,130)	(104,119,564)	(29,363,925)	(11,693,834)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(155,988,130)	(104,119,564)	(29,363,925)	(11,693,834)

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: II - 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

30.09.2018 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 453.8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, 30.09.2018 itibarıyla 155.9 milyon TL net dönem zararı elde ederken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkından kaynaklanmaktadır. Hasılat 17.1 milyon TL olurken, esas faaliyet kârı 8.9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

VII - RISK YÖNETİMİ

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %98'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

Şirket gayrimenkul yatırımlarının bir bölümünün finansmanında dövize bağlı uzun vadeli banka kredileri kullanmaktadır. Kira sözleşmelerinin aynı döviz bazında yapılması ile, doğabilecek kur riskinin bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır. Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere Sınırlı Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

VIII – DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Şirketi

Ünvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	14.04.2017 / 3 yıl
Hizmet kapsamı	SPK Finansal Raporlama Standartları Hakkında Tebliği'ne göre hazırlanan bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu, özkaynak değişim tablosu ve tamamlayıcı notların SPK ilgili Tebliği'ne uygun olarak denetlenmesi ve Şirket'in ana hissedarlarının konsolidasyon raporlarında kullanılacak paketlerin bağımsız denetime tabi tutulması.

Vergi Danışmanı

Ünvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.04.2018 / 1 Yıl
Hizmet kapsamı	Damga vergisi ve gayrimenkul yatırımlarına has diğer işlem vergileri hakkında danışmanlık hizmeti alınması ve raporlanması.

Ekspertiz Şirketi

Ünvanı	Terra Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	İş bazında sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden bir sonraki hizmette anlaşma yenilenmektedir.
Hizmet kapsamı	Şirketin portföyünde yer alan Fındıklı Ofis Binaları, Tahirhan, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi'nin değerlendirme hizmetlerinin, gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler gerekse yapılan sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir.

Ekspertiz Şirketi

Unvanı	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	İş bazında sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden bir sonraki hizmette anlaşma yenilenmektedir.
Hizmet kapsamı	Portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar ile ilgili olarak yapılması gereken değerlendirme hizmetinin, gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler gerekse yapılan sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir.

Sermaye Artırımına Aracı Şirket

Unvanı	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Şirketin bedelli sermaye artırımı kapsamında sözleşme imzalanmıştır.
Hizmet kapsamı	Bedelli sermaye artırımı sürecinde Şirketin gerekli tüm aracılık hizmetlerini yürütmek üzere danışmanlık ve aracılık hizmeti alınacaktır.