

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**31 MART 2019
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	7
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2019 – 31 MART 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	12
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	13
	Şirket Portföyü-Ekspertiz Raporu Özetleri	14
	Portföy Net Aktif Değeri	14
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
VI	MALİ TABLOLAR	27
VII	RİSK YÖNETİMİ	29
VIII	DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	30

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Ünvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: TSGYO
Merkez Adresi	: Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sk. No:2 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 69 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 31 Mart 2019 itibarıyla 502 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 31.03.2019 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 300,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye : 500,000,000 TL

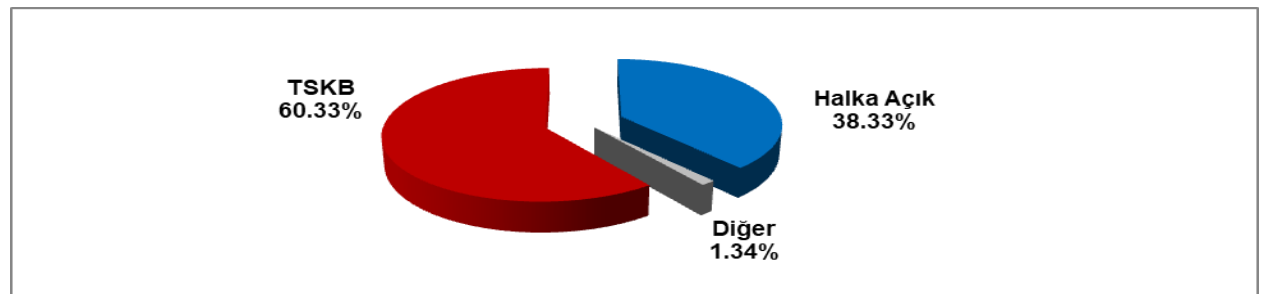
Payların, 20,000,000 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 8,182,222 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 271,817,778 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin yüzde 6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin yüzde 2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin yüzde 90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 115,000,000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

Ortaklık Yapısı

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

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 31.03.2019 itibarıyla yüzde 87.73'tür.



Yönetim Kurulu

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

A. Hanefi Özbilen



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

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.

Dilek Pekcan Mişe



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

Ersan Yıldırım



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

Aysel Ölçen Aydın



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

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ait Beyan Metni

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

Şirketinizin 29 Mart 2019 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	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
Özlem Bağdatlı	Üye

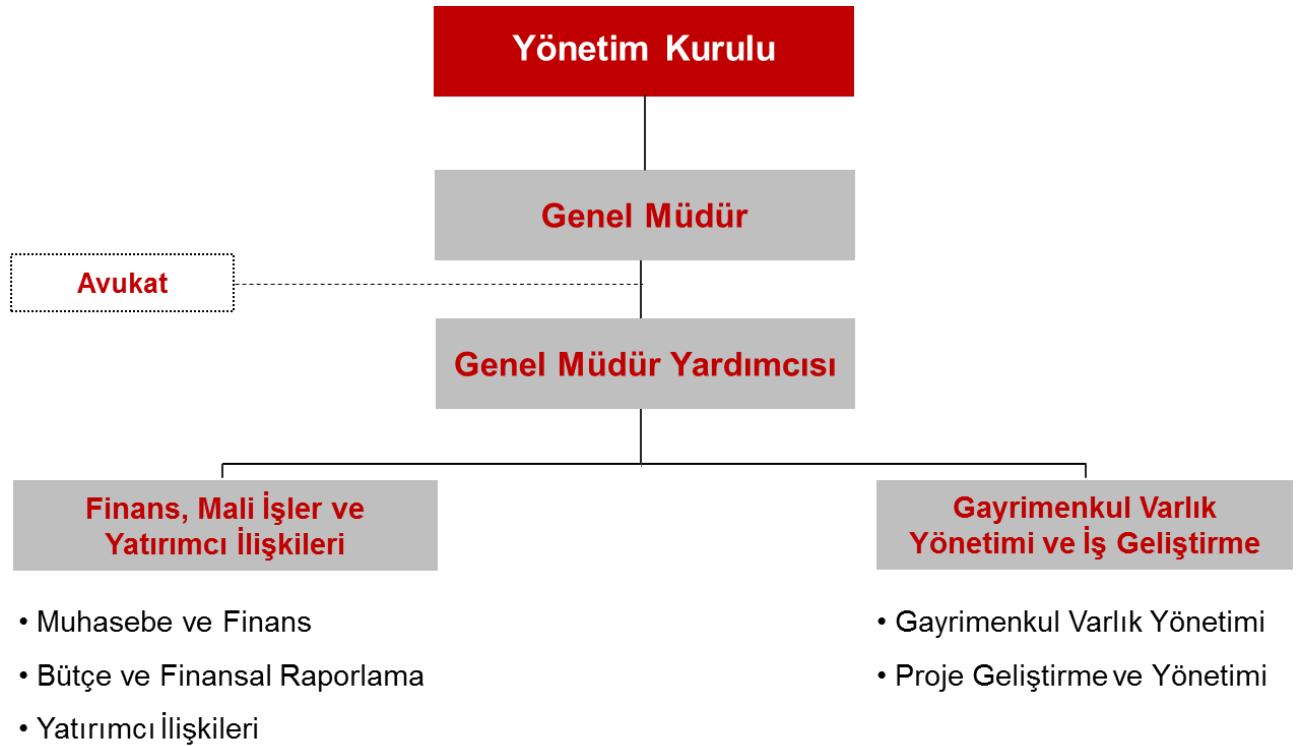
Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Yönetim Kuruluna durum değerlendirmelerine 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 kâr dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir.

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

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit 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 yüzde 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin yüzde 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas 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 kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr 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 kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kâr payı ödemesi yapılmaz. Kâr 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 kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır karın en az Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabılır karın yüzde 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 2019 – 31 MART 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye ekonomisi 2018 yılının sonunda yavaşlama eğilimine girmiş olup, 2019 yılının başından sonra da devam eden ivme kaybı sonucu iki dönem üst üste ekonomik daralma gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde yatırımlar ve özel tüketim harcamaları ekonomik büyümeyi negatif yönde etkilemiş, net ihracat ise yüzde 8.4 oranında artış göstermiştir.

Sanayi üretimi Ocak ayında yıllık bazda yüzde 7.3 oranında azalmış olup, takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi sınırlı miktar yükseliş kaydetmiştir. Sanayi Üretim Endeksi (PMI) yüzde 47.2 oranında gerçekleşerek daha önce açıklanan endeks verilerine göre ekonomik daralmanın hız kestiğine işaret etmiştir. 2019 yılı Nisan ayında gerçekleştirilecek yerel seçimlerin yarattığı belirsizlikler hane halkının tüketim taleplerine yansımıştır. Ocak ayında Perakende Satış Endeksi yıllık bazda yüzde 6.3 oranında azalış göstermiştir.

Şubat ayında 12 aylık kümüle merkezi yönetim bütçesi 16.8 milyar TL açık vermiştir. İlgili dönemde kamu gelirleri yüzde 9.7 artış göstermiş olup, giderler yüzde 33.2 oranında artmıştır. Ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasına bağlı olarak cari açık Ocak ayında yıllık yüzde 88.4 oranında azalarak 813 milyon Dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

Enflasyon Mart ayında beklentilerin üzerinde artış göstermiş olup, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)'nin açıkladığı verilere göre aylık TÜFE yüzde 1.03 oranında artarak 19.71 seviyesine yükselmiştir. TCMB'nin Mart ayında açıkladığı Aylık Fiyat Gelişmeleri Raporu'nda çekirdek enflasyon göstergelerindeki gelişmelerin yıllık enflasyon yükseliş hızının yavaşladığına işaret ettiği belirtilmiştir. TÜFE yükselişine en büyük katkıyı enerji ve gıda gruplarındaki fiyat artışı neden olmuş, hizmet fiyatlarındaki artış yataya yakın seyretmiştir. Yıllık üretici enflasyonu aynı dönemde yüzde 1.58 oranında artış göstererek yüzde 29.64 olarak açıklanmıştır. Petrol fiyatları ile dayanıklı tüketim mallarında fiyat artışları ÜFE'nin yükselişinde etkili olmuştur.

TCMB'nin 6 Mart'ta gerçekleştirdiği Para Politikası Toplantısında politika faiz oranı olarak belirlenen 1 haftalık repo faiz oranı yüzde 24 seviyesinde sabit tutulmuştur. TCMB, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme olmadığı sürece sıkı para politikası uygulamasına devam edileceğini belirtmiştir.

Mart ayında Türkiye ve ABD ilişkilerinde kaygıların artması nedeniyle Türk Lirası diğer para birimleri karşısında değer kaybetmiştir. TCMB, Mart ayının sonuna doğru 1 haftalık repo ihalelerine ara vererek ilave parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiş olup, vadesi gelmemiş olan swap satış miktarında artış yaparak TL'nin değer kaybetmesini sınırlandırmıştır.

İç tüketimi arttırmaya yönelik kamunun uyguladığı ÖTV ve KDV teşvik politikaları 21 Mart'ta Cumhurbaşkanlığı kararı ile uzatılmıştır. Mobilya, beyaz eşya ve otomotive uygulanan vergi teşviği Haziran ayına kadar, konut satışları ve tapu harcı KDV indirimleri ise Aralık 2019'a kadar uzatılmıştır.

2019 yılında vergi teşviklerinin devam etmesine rağmen kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve iç talepteki azalmanın yarattığı etki ile konut satışları düşük seviyelerde gerçekleşmektedir. Şubat ayında toplam konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 18.2 oranında azalarak 78 bin 450 adet olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içerisinde yeni konut satışları yüzde 25.3 oranında azalarak 32 bin 648 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının yüzde 2 seviyesinde seyretmesi ipotekli konut satışlarının azalmasına neden olmaktadır. İpotekli satışlar Şubat ayında yüzde 68.2 oranında azalarak 8 bin 800 adet olarak gerçekleşmiş olup, satışların 2019 yılı genelinde düşüş göstermeye devam etmesi beklenmektedir.

2019 Şubat ayı itibariyle yabancı uyruklu tüzel ve gerçek kişilere yapılan konut satışları geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 86.9 oranında artarak 6 bin 489 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya yapılan konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı yüzde 4.29 olarak gerçekleşmiş olup, geçtiğimiz yılın Şubat ayına göre yaklaşık 1.5 kat artmıştır.

Ocak ayında Merkez Bankası'nın açıkladığı konut fiyatları endeksi geçtiğimiz yıla göre 0.99 puan azalış göstermiş olup, konut fiyatları üç büyük ilde sırasıyla yüzde 3.17, yüzde 8.63 ve yüzde 3.46 oranlarında artış göstermiştir.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)'nin açıkladığı AVM sektörü verilerine göre AVM ciro endeksi Ocak ayında yüzde 9.4 oranında artmış olup, ilk defa enflasyon artış hızı altında yükselmiştir. AVM'lerdeki perakende ciro endeksi, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 9.4 oranında artış göstermiş olup, metrekare verimliliğine göre en yüksek artış teknoloji sektöründe gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde AVM metrekare verimliliği 1,020 TL olarak hesaplanırken, İstanbul'da metrekare verimliliği 1,278 TL olarak açıklanmıştır.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

Geçtiğimiz yılın son çeyreğinden bu yana küresel ekonomik büyüme hızı yavaşlamış olup, 2019 yılının başında ekonomik faaliyetlerde küçülme eğilimi devam etmiştir. Avrupa ve Amerikan Merkez Bankaları, yılın ilk çeyreğinde gerçekleştirmiş olduğu Para Politikası toplantılarında ekonomik faaliyetlerin yavaşlaması endişeleriyle faiz artırımı ve bilanço küçültme adımları konusunda daha temkinli duruş sergilemiştir.

2019 yılının ilk çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'den gelen açıklamalar sonrası, Çin ile karşılıklı uygulanan ticaret kısıtlamalarına yönelik mutabakata varılacağı beklentisi küresel piyasaları olumlu yönde desteklemiştir. Yapılacak görüşmeler sonrasında ticaret kısıtlamaları konusunda anlaşmaya varılamayıp ek vergilerin yürürlüğe girmesi ihtimali bulunmakta olup, yaşanacak olumsuz gelişmeler sonrasında Dünya ekonomisinin resesyona girebileceği düşünülmektedir.

Gelişmiş ekonomiler 2019 ve 2020 yılları için büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiş olup, 2019 yılında Çin ve ABD arasında devam eden ticaret kısıtlamalarının yanı sıra İngiltere ile Avrupa Parlamentosu'nun Avrupa Birliği (AB)'nden çıkış sürecinde mutabakata varamamış olması küresel büyümeye yönelik risk algısını artıran başlıca unsurlar olmuştur. Tüm bu gelişmeler doğrultusunda Dünya Ticaret Örgütü (WTO), 2019 yılı için küresel büyüme tahminini yüzde 3.7'den yüzde 2.6'ya indirmiştir. WTO, ilgili açıklamada küresel ticaret savaşları, piyasadaki oynaklıklar, iktisadi faaliyetlerde yavaşlama ve gelişmiş ülkelerin para politikası kararlarının büyüme beklentisinin aşağı yönlü revize edilmesine gerekçe olarak göstermiştir.

Amerikan Merkez Bankası (FED), 21 Mart tarihinde gerçekleştirdiği Para Politikası toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiş olup, politika faiz oranını yüzde 2.25 -2.50 bandında sabit tutmuştur. FED, ekonomik aktivitenin yavaşlamış olmasından dolayı 2019 yılı için faiz artırımı öngörmediğini açıklamıştır. 2019 ve 2020 yılları için öngörülen ekonomik büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize eden FED, ilgili yıllar için sırasıyla yüzde 2.1 ve yüzde 1.9 oranında büyüme gerçekleşeceğini öngörmektedir. Eylül ayında bilanço küçültme programının sonlandırılacağını açıklayan FED, tahvil itfa tutarının Mayıs ayından itibaren 30 milyar Dolar'dan 15 Milyar Dolar'a indirileceğini açıklamıştır.

Şubat ayında ABD'de açıklanan veriler ekonomik aktivitenin yavaşladığını desteklemiştir. Sanayi üretimi Şubat ayında beklentilerin altında performans göstermiş olup, yüzde 0.1 oranında sınırlı artış kaydetmiştir. Sanayi Üretim Endeksi (PMI), Şubat ayında 52.4 seviyesine gerilemiş olup, tarım dışı istihdam da beklentilerin altında artış göstermiştir. Çekirdek enflasyon artışı Ocak ayında yüzde 1.8 oranında artış göstermiş olup, açıklanan tüm veriler ekonomik aktivitenin yavaşladığını desteklemiştir.

Avrupa Bölgesi'nde 2019 yılının ilk çeyreğinde siyasi belirsizliklerin yarattığı risk ekonomik aktivitenin yavaşlamasına ve Euro'nun değer kaybetmesine neden olmaktadır. İngiltere ve Avrupa Birliği Parlamento'su Brexit planında mutabakata varamamıştır. Mart ayında revize edilen Brexit planı İngiltere Parlamentosu tarafından reddedilerek AB'den çıkışın ileri bir tarihe ertelenmesi kabul edilmiştir. Teresa May, daha sonra yaptığı açıklamada Avrupa Parlamentosu'ndan Brexit'in bir süre daha ertelenmesi talebinde bulunulacağını açıklamıştır.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), 7 Mart'ta gerçekleştirdiği Para Politikası Toplantısı'nda faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Geçtiğimiz yıl gerçekleştirilen son toplantıda faiz artırımının en erken 2019 yılının ikinci yarısında mümkün olabileceğini açıklayan ECB, 2019 yılının Mart ayında gerçekleştirdiği toplantıda faiz artırımı öngörüsünü en erken 2020 yılı olarak revize etmiştir. 2019 yılı büyüme tahminini yüzde 1.7'den 1.1'e revize eden ECB, enflasyon tahminini de yüzde 1.2 olarak açıklamıştır. Mart ayında Euro Bölgesi'nde Sanayi Üretim Endeksi 47.6 olarak açıklanmış olup, makul büyüme sınırı olarak kabul edilen 50 eşik değerinin altında gerçekleşmiştir. İlgili dönemde yıllık TÜFE artışı 1.4 olarak gerçekleşmiştir.

Çin'de ekonomik büyüme hızı yavaşlama eğilimine girmiş olup, 2019 yılı Şubat ayında açıklanan veriler ekonomik performansın zayıfladığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi Şubat ayında yüzde 5.3 oranında artış göstermiş olup, perakende satışlar yüzde 8.2 artarak beklentilerin altında performans göstermiştir. İhracat artışı yüzde 20.7 oranında gerçekleşmiş olup, ithalat yüzde 5.2 oranına gerilemiştir. Çin Hükümeti tarafından ekonomik faaliyetleri desteklemeye yönelik olarak 2019 yılında vergi indirimleri ve yatırım harcamalarına ilişkin bir takım kararların hayata geçirileceği açıklanmıştır.

Başbakan Li Keqiang 2019'da büyüme beklentisinin yüzde 6-6.5 aralığına düşürüldüğünü ve enflasyonun yıl içerisinde yüzde 3 bandında seyredeceğini açıklamıştır.

Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü (OPEC), Haziran'dan önce petrol arz kesintisine son verilmeyeceğinin açıklamasının ardından petrol fiyatları Mart ayında artış göstermiştir. Suudi Arabistan kaynaklı arz kesintisinin yanı sıra ABD'nin ham petrol stoklarının düşmesi Mart ayının sonunda Brent petrolün varil fiyatının yaklaşık 69 Dolar'a yükselmesine sebep olmuştur.

2019 yılında ABD'de inşaat harcamaları yeniden artış göstermeye başlamış olup, Şubat ayında konut ve konut dışı inşaat harcamalar yaklaşık 1.32 trilyon Dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut inşaat harcamaları geçtiğimiz yılın ilk çeyreğine göre yüzde 1.29 oranında artarak 547 milyar Dolar seviyesine yükselmiştir. Konut satışları inşaat sektöründeki hareketliliği desteklemiş olup, yeni ev satışları Ocak ayına göre yaklaşık yüzde 10 oranında artarak 667 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Euro Bölgesi'nde inşaat sektörü faaliyetleri yeni yılda hız kaybetmiştir. Yıllık inşaat sektörü faaliyetleri Ocak ayında yüzde 0.7 oranında küçülmüş olup, konut inşaat harcamaları yüzde 0.1 ve konut dışı inşaat harcamaları yüzde 1.5 oranında azalmıştır.

Çin'de gayrimenkul yatırımları 2019 yılının ilk çeyreğinde hız kazanmış olsa da konut satışlarının bir miktar ivme kaybetmesi sektörün büyümesine yönelik endişelere yol açmaktadır. Yılın ilk iki ayında konut talebi zayıf seyretmekte olup, metrekare bazlı konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre azalış göstermiştir.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

Yönetim Kurulumuzun aldığı karar doğrultusunda Şirketimiz ile TCL Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi arasında akdedilmiş olan Pendorya AVM İşletme Hizmetleri Sözleşmesi ile REA Gayrimenkul Yatırım Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi arasında akdedilmiş olan Pendorya AVM Kiralama ve Hizmet Sözleşmeleri sona ermiş olup, 2019 yıl başı itibariyle Pendorya AVM işletme ve kiralama hizmetinin Prime Development Proje Geliştirme Limited Şirketi'nden alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerleme hizmetlerinin Ter Ra Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının 3. bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının yüzde 2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2018 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 1,063,554 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

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 mahkemenin ihtiyati tedbir talebinin reddine ilişkin ara kararına karşı davacı tarafından yapılan istinaf başvurusu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi tarafından 2018/1399 sayılı dosya numarası ile incelenmiş ve davacının talebinin reddine karar verilmiştir.

Şirketimizin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Mart 2019 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2018 – 31.12.2018 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2018 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.

Yönetim Kurulumuzun 29 Mart 2019 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 Başkan Vekili Sayın Özlem Bağdatlı 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 Başkan Vekili Özlem Bağdatlı'nın seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Aysel Ölçen Aydın'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

31.03.2019 tarihli aktif toplamı 502 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %97'si gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %2'lik nakit kısmı ise sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

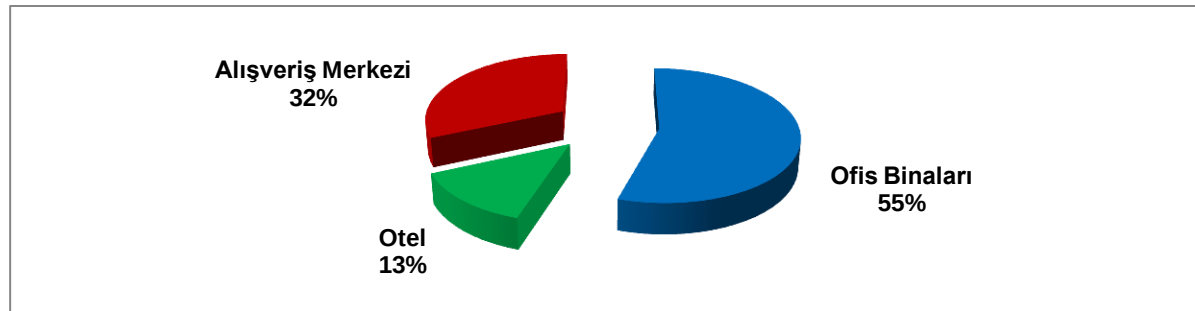
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	97%	96%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	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	102%	96%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	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%

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2018	31.03.2019
Pay Sayısı	300,000,000	300,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	258,087,638	245,611,946
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.86	0.82

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının yüzde 55'inin ofis binaları, yüzde 32'sinin alışveriş merkezi ve yüzde 13'ünün otelden oluştuğu görülmektedir.



Pendorya Alışveriş Merkezi



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

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

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanısıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sineması ve 1,000 metrekaare 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: 154,155,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2018

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, ada içerisindeki 23,182.96 m ² yüzölçümlü 64 no'lu parselde kayıtlı	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 ve 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 60,000,000 EURO tutarında ipotek mevcuttur.	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı",	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan	80,648 m ²
	Yasal alan	80,648 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	154,155,000-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: 239,675,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2018

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım 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	Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planları iptal edilmiş olup 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul kararıyla belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	120,745,000-TL	525,500-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:1 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	Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planları iptal edilmiş olup 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul kararıyla belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	118,930,000-TL	508,500-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: 28,130,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2018

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	Kısmen boş kısmen iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Taşınmaz tescilli eski eser niteliğindedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planları iptal edilmiş olup 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul kararıyla belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında iş merkezi olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 106/144 Hissesinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	38,215,000- TL	28,130,500-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: 65,507,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2018

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hissesinin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	131,015,000 TL	65,507,500 TL

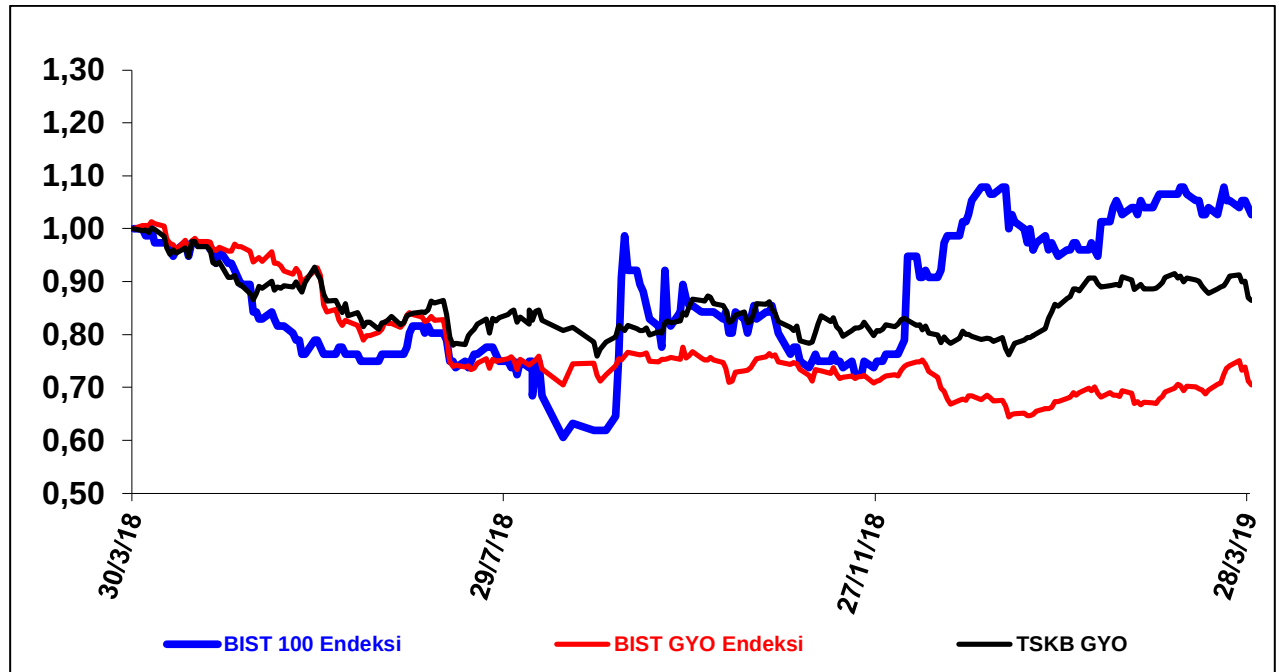
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

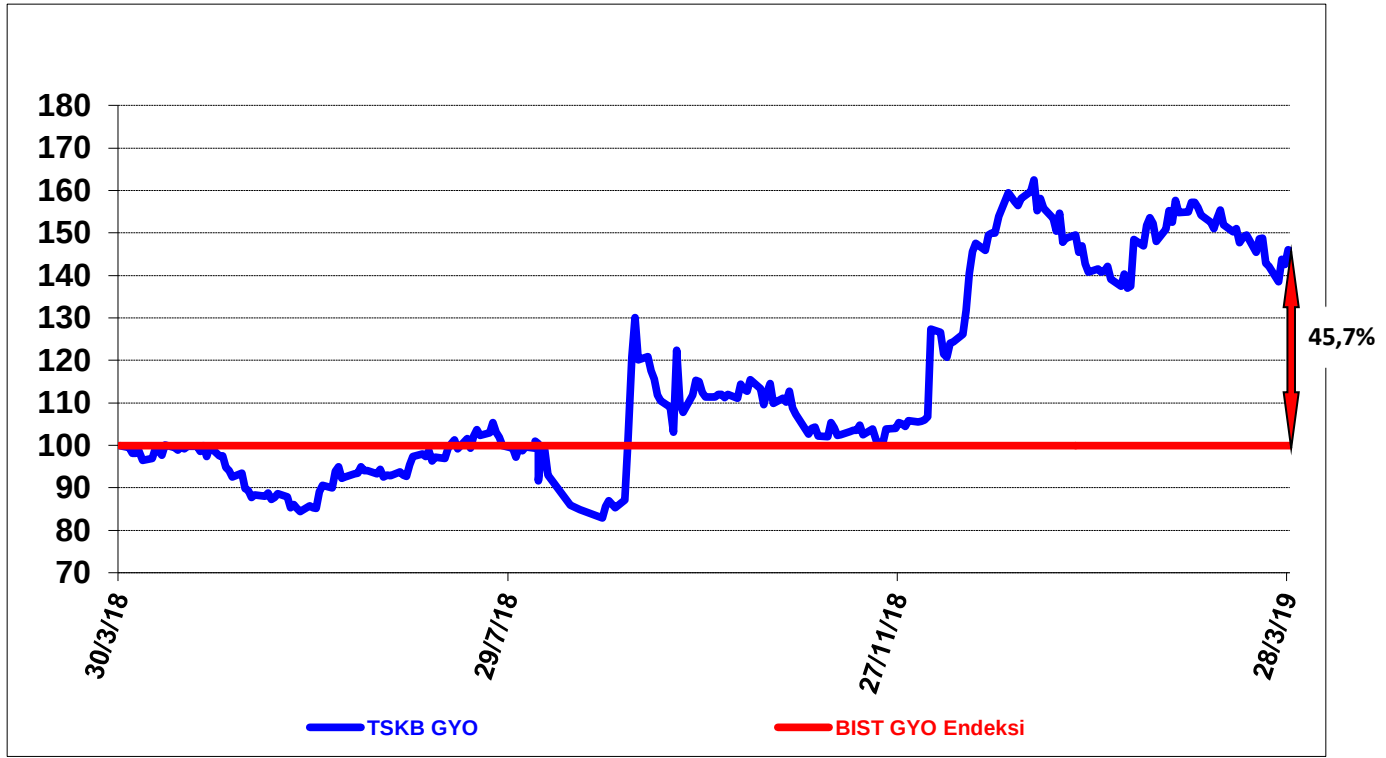
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	31.12.18	29.03.19	Performans
			31.12.18-29.03.19
BİST 100 (XU100)	91,270	93,784	3%
BİST GYO (XGMYO)	28,491	29,189	2%
TSGYO	0.82	0.73	-11%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :





	31.12.18	29.03.19	Performans
			31.12.18-29.03.19
Piyasa Değeri (mn TL)	246	219	-11%
Piyasa Değeri (mn USD)	47	39	-16%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.03.2019 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	65,507,500
Divan Adana Oteli	65,507,500
Ofis Binaları	267,805,500
Fındıklı Binaları	239,675,000
Tahirhan Binası	28,130,500
Alışveriş Merkezi	154,360,535
Pendorya AVM	154,360,535
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	487,673,535
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	14,222,201
Toplam Portföy Değeri	501,895,736
Hazır Değerler	-
Alacaklar	416,475
Diğer Aktifler	110,925
Borçlar	256,811,190
Net Aktif Değer*	245,611,946
Piyasa Değeri**	219,000,000
Net Aktif Değerine göre İskonto	11%

* 31.03.2019 itibariyle

**29.03.2019 itibariyle

VI - MALİ TABLOLAR

31.03.2019 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Durum Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
DÖNEN VARLIKLAR		14,222,201	20,382,473
Nakit ve nakit benzerleri	4	8,134,561	14,615,753
Ticari alacaklar	7	416,475	632,263
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 22	186	352
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	416,289	631,911
Diğer dönen varlıklar	13	5,671,165	5,134,457
DURAN VARLIKLAR		488,200,935	489,044,784
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	487,673,535	487,468,000
Maddi duran varlıklar	9	364,110	318,533
Maddi olmayan duran varlıklar	10	25,320	27,875
Diğer duran varlıklar	13	137,970	1,230,376
TOPLAM VARLIKLAR		502,423,136	509,427,257
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14,273,219	15,510,775
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	-	-
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	11,666,241	13,305,837
İlişkili taraflara finansal borçlar	22	6,143,514	6,601,399
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		5,522,727	6,704,438
Ticari borçlar	7	1,444,512	1,029,225
İlişkili taraflara ticari borçlar	22	404,192	417,478
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1,040,320	611,747
Kısa vadeli karşılıklar		217,367	257,750
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	196,576	241,482
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	20,791	16,268
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	945,099	917,963
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		242,537,971	235,828,844
Uzun vadeli borçlanmalar	6	237,003,276	230,346,028
İlişkili taraflara finansal borçlar	22	29,478,745	30,309,360
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		207,524,531	200,036,668
Uzun vadeli karşılıklar	12	181,400	167,712
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	181,400	167,712
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	5,353,295	5,315,104
ÖZKAYNAKLAR		245,611,946	258,087,638
Ödenmiş sermaye	14	300,000,000	300,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(9,660)	(9,660)
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		(9,660)	(9,660)
Geçmiş yıllar karları		(42,648,512)	19,240,025
Net dönem karı / (zararı)		(12,475,692)	(61,888,537)
TOPLAM KAYNAKLAR		502,423,136	509,427,257

31.03.2019 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Kar ve Zarar Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
	Dipnotlar	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Hasılat	15	6,811,879	5,964,459
Satışların maliyeti	15	(2,357,672)	(1,741,411)
Brüt kar		4,454,207	4,223,048
Genel yönetim giderleri	16	(1,460,106)	(1,138,847)
Pazarlama giderleri	17	(35,340)	(54,585)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	552,288	707,862
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(53,069)	(1,220)
Esas faaliyet karı		3,457,980	3,736,258
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(115,014)	(331,357)
Finansman gelirleri	19	-	8,480
Finansman giderleri	19	(15,818,658)	(24,485,414)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(12,475,692)	(21,072,033)
Vergi geliri / (gideri)		-	-
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(12,475,692)	(21,072,033)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.3655)	(0.1405)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(12,475,692)	(21,072,033)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	12	-	4,094
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-	4,094
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(12,475,692)	(21,067,939)

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.

31.03.2019 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 502.4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, 31.03.2019 itibarıyla 12.5 milyon TL net dönem zararı elde ederken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkından kaynaklanmaktadır. Hasılat 6.8 milyon TL olurken, esas faaliyet kârı 3.5 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 %97'sini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

Şirket gayrimenkul yatırımlarının bir bölümünün finansmanında dövizle bağlı uzun vadeli banka kredileri kullanmaktadır. Kira sözleşmelerinin aynı döviz bazında yapılması ile, doğabilecek kur riskinin bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır. Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere 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 Denetleme Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi (Ernst & Young Global Limited)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.