

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**30 HAZİRAN 2019
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 26 Temmuz 2019 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited


Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Temmuz 2019
İstanbul, Türkiye

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 – 30 HAZİRAN 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	14
	Şirket Portföyü-Ekspertiz Raporu Özetleri	14
	Portföy Net Aktif Değeri	15
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: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 30 Haziran 2019 itibarıyla 506 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 30.06.2019 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 300,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye : 500,000,000 TL

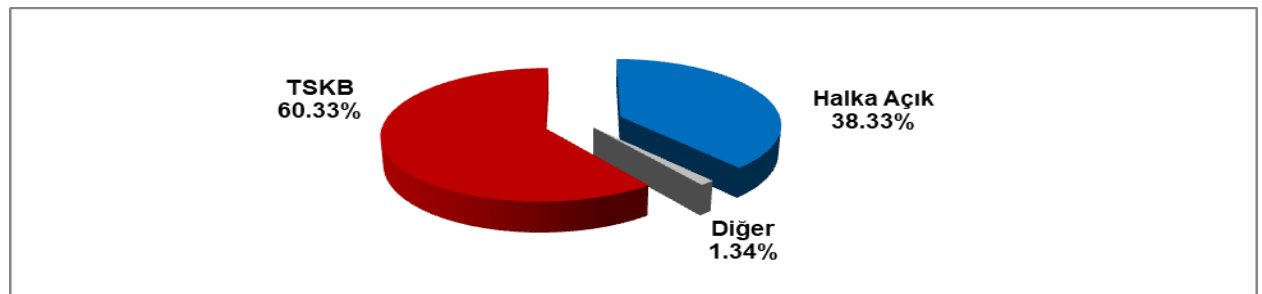
Payların, 20,000,000 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 8,182,222 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 271,817,778 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin yüzde 6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin yüzde 2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin yüzde 90.6'sını temsil etmektedir. 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 30.06.2019 itibarıyla yüzde 87.77'dir.



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 yılından bu yana TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmüş olup, 2019 yılı Temmuz ayında Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü olarak atanmıştır. Ayrıca Gürel, 2017 yılı Ağustos ayından itibaren TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir.

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 sıhrî 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

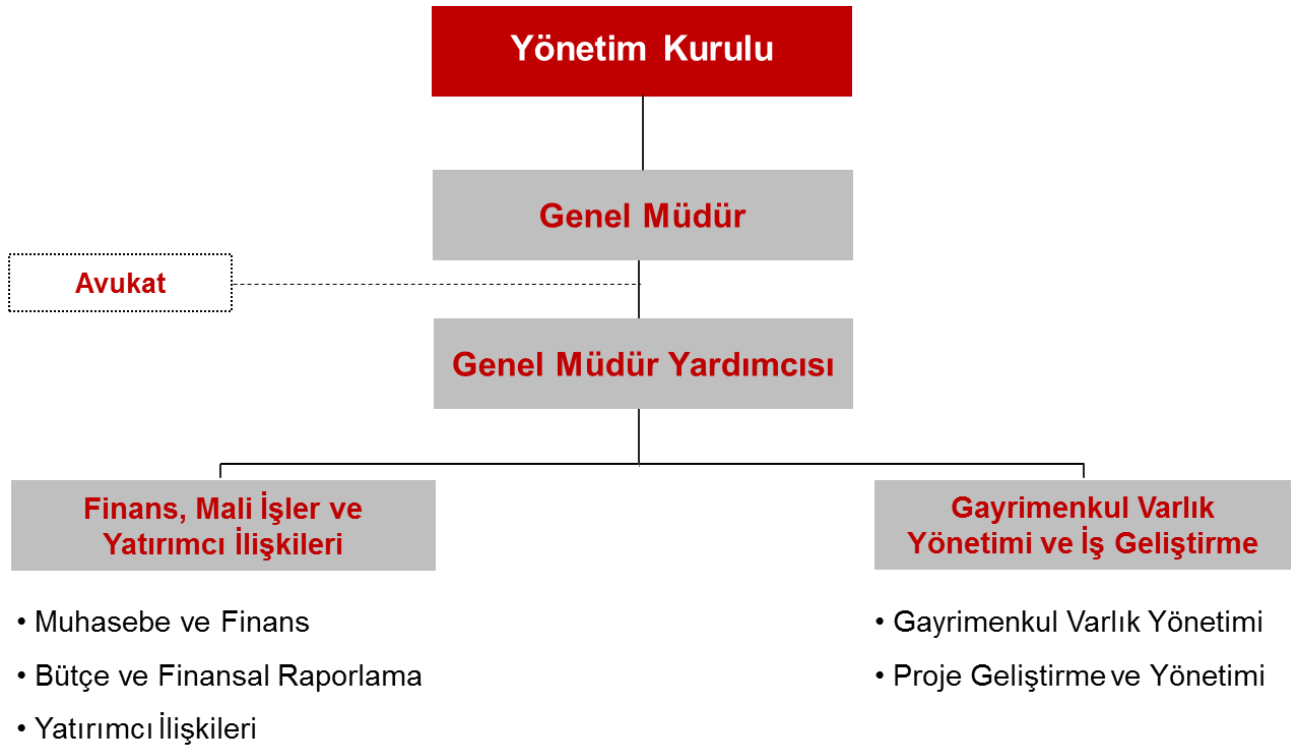
Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi 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 dağıtılabılır.

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

Nakit kâr payı dağıtımı, en geç kâr dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki 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 – 30 HAZİRAN 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

2019 yılının ikinci çeyreğinde küresel risklerin yanı sıra yurt içinde yaşanan gelişmeler Türk Lirası ve ekonomik büyüme performansı üzerinde olumsuz baskı oluşturmıştır. Jeopolitik risk unsurları ve küresel riskler de gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları üzerinde olumsuz etki yaratmaya devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde yurt içinde yaşanan gelişmeler risk algısını artırmıştır. İstanbul seçimleri ve dış ilişkilerde yaşanan gerginlikler yılın ikinci çeyreğinde yakından takip edilmiş olup, yaşanan belirsizlikler çözüme ulaşınca dek büyüme performansını aşağı yönlü baskılamıştır. İmalat sanayinin performansını gösteren PMI endeksi 50 eşik değerinin altında gerçekleşerek ekonomik büyüme hızının zayıfladığına işaret etmiştir. Yılın ilk çeyreğinde olumlu performans gösteren sanayi üretim endeksi ikinci çeyrekte yüzde 1.3 oranında azalarak üretim faaliyetlerinin zayıfladığını göstermiştir. OECD, yaşanan gelişmeler doğrultusunda Türkiye ekonomisinin 2019'da yüzde 1.8 olan küçülme tahminini yüzde 2.6 oranına revize etmiştir.

Ekonomik performansın yavaşlamasına bağlı istihdam edilenlerin sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1.9 oranında azalarak yüzde 46 oranında gerçekleşmiştir. TÜİK'in açıkladığı verilere göre mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Nisan ayında yüzde 13 seviyesinde gerçekleşerek son yılların en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım ve inşaat sektöründe istihdam edilme oranı azalmış olup, hizmet sektörünün payı artış göstermiştir. İlgili dönemde genç işsizlik oranı 6.3 puanlık artarak yüzde 23.2 olarak gerçekleşmiştir.

Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15.72 artış göstermiştir. Açıklanan verilere göre tüketici enflasyonunda bir önceki aya göre yüzde 0.03 oranında sınırlı artış gerçekleşmiştir. İlgili dönemde harcama grupları bazında en çok yükseliş oteller ve lokantalar grubunda gerçekleşmiş olup, gıda ve alkolsüz içecekler grubu enflasyondaki iyileşmeye pozitif katkı sağlamıştır. Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 25.04 olarak açıklanmış olup, ÜFE artışı bir önceki aya göre yüzde 0.09 oranında artmış göstermiştir. Üretici fiyatlarında en fazla artış elektrik ve gaz üretimi ve ana sanayi grubunda dayanıklı tüketim mallarında gerçekleşmiş olup, petrol ürünleri ve ana metal sektörü bir önceki aya göre azalan

alt sektörler olmuştur. TÜFE göstergelerinin ana eğilimi açısından önem arz eden çekirdek enflasyon artışı Haziran ayında yavaşlamış olup, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)'nin Haziran ayı Fiyat Gelişmeleri Raporu'nda iç talep koşullarındaki zayıf seyrin çekirdek enflasyon göstergelerindeki yavaşlamayı desteklediği belirtilmiştir.

TCMB, Haziran ayında gerçekleştirdiği Para Politikası Toplantısı'nda politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını yüzde 24 seviyesinde sabit tutmuştur. Merkez Bankası kararın gerekçesi olarak enflasyonun düşüş sürecinin hızlandırılmasını amaçladıklarını belirtmiştir. Ayrıca Merkez Bankası 17 Haziran'da aldığı karar doğrultusunda piyasalardaki dalgalanmaların önüne geçmek amacıyla piyasa yapıcı bankalara açık piyasa işlemleri çerçevesinde politika faiz oranlarının 100 baz puan altında likidite imkanı kullandırılmasına karar vermiştir. Kararın ardından ağırlıklı ortalama fonlama faizi yüzde 23.8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kredi derecelendirme kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi derecelendirme notunu Ba3 seviyesinden yatırım yapılamaz seviye olan B1'e düşürmüştür. Moody's kararın gerekçesini döviz rezervlerindeki azalışa dikkat çekerek borçların toplam rezervleri 2.6 kat aştığı seviyede ödemeler dengesi kaynaklı kriz yaşanabilme ihtimalinin devam etmesi olarak göstermiştir.

İnşaat sektörü faaliyetlerinde daralma eğilimi yılın ikinci yarısında da devam etmektedir. Finansman koşulları inşaat sektöründe arz ve talep koşullarını olumsuz yönde etkilemektedir. Kredi faizlerinin yüksek seyretmesi sektördeki firmaların yeni yatırımlarının önünü kesmektedir. Öte yandan mevcut faizler tüketicilerin konut talebini azaltmakta ve mevcut stokların erime hızını düşürmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren firmaların yüksek borçluluk seviyesi devam etmekte olup, borçların yeniden yapılandırılması mevcut finansman koşullarında toplam kredi maliyetini arttırdığından firmalar yapılandırma seçeneklerini kullanamamaktadır. Yapısal sorunların çözülmemesi firmaların faaliyetlerini sınırlandırmaktadır.

Ekonomik belirsizlikler mevcut inşaat işleri seviyesini etkilemeye devam etmekte olup, Haziran ayında mevcut inşaat faaliyetleri bir önceki aya göre yüzde 2.3 oranında azalış göstermiştir. Yeni alınan inşaat işleri ve yapı ruhsatı alımı inşaat sektöründeki durgunluktan etkilenmektedir. Haziran ayında yeni inşaat işleri endeksi bir önceki aya göre 1.1 puan gerilemiştir. Konut dışı ticari gayrimenkul yatırım harcamaları ve alınan yapı ruhsatları önemli ölçüde azalış göstermiştir.

Konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 31.3 azalarak 82 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. Faiz oranlarının talebi azaltıcı etkisinin yanı sıra uygulanan teşviklerin de sona ermesi konut satışlarının azalmasına sebep olmuştur. Mayıs ayında toplam satışların içerisinde yeni konut satışları yüzde 39.2 oranında azalarak yaklaşık 33.8 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları da Mart ayındaki yükselişten sonra kademeli olarak azalmaya devam etmiştir. Mayıs ayında ikinci el konut satışları bir önceki aya göre yüzde 24.4 oranında düşüş göstererek yaklaşık 48.5 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancı vatandaşlara yapılan konut satışları 2019 yılının ilk 6 ayında geçtiğimiz yılın ilk yarısına göre yüzde 68.9 oranında artarak yaklaşık 20 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda yabancı vatandaşlara yapılan konut satışları Haziran ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 30.5 artışla 2060 adet seviyesinden 2 bin 689 adete yükselmiştir. Konut alımları en çok İstanbul ilinde gerçekleşmiş olup, Antalya ve Ankara da sırasıyla yabancıların en çok konut alımlarının yapıldığı iller olarak açıklanmıştır.

Kredi kullanımı ile satın alma anlamına gelen ipotekli konut satışları Mayıs ayında son yılların en düşük seviyesine inerek 5.2 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışları, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 85.8 oranında önemli ölçüde azalmış olup, mevcut koşullarda önümüzdeki aylarda da ipotekli konut satışlarının düşük seviyelerde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

TCMB'nin açıkladığı Konut Fiyatları Endeksi Raporu'na göre endeks değeri Mayıs ayında bir önceki yıla göre reel olarak yüzde 14.44 oranında azalış göstermiştir. Üç büyük ilin konut fiyatları bir önceki aya göre İstanbul ve Ankara'da sırasıyla yüzde 0.46 ve 0.38 oranında artarken İzmir'de endeks değeri 0.11 oranında azalış göstermiştir. Yıllık bazda endeks değeri İstanbul ve Ankara'da sırasıyla yüzde 2.12 ve 0.41 oranında azalmış olup, İzmir'de yüzde 0.60 oranında artış gerçekleşmiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin açıkladığı verilere göre AVM Ciro Endeksi 2019 yılı Nisan ayı döneminde bir önceki yıla göre yüzde 14.2 puan artış göstererek 281 puana ulaşmıştır. AVM'lerde metrekare başına düşen cirolar İstanbul'da 1.326 TL, Türkiye geneli metrekare verimliliği 1.071 TL olarak gerçekleşmiş olup, en çok artış yüzde 19.7 ile yiyecek içecek kategorisinde olmuştur. Ziyaretçi sayısı endeksi Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 3 oranında azalış göstermiştir.

2019 yılında ofis sektöründe toplam arz 6.33 milyon metrekareye ulaşmıştır. Metrekare başına aylık brüt kira değerleri İstanbul'da ortalama 125 TL, Ankara'da 70 TL ve İzmir'de 65 TL olarak gerçekleşmiştir. Ofis kiralalarının metrekare verimliliği kiralamaların TL'ye çevrilmesi ve kira artış oranlarının TÜFE'ye göre belirlenmesinden dolayı düşüş eğilimi göstermeye devam etmektedir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

2019 yılının ilk çeyreğinde gündemde olan küresel ticaret kaynaklı ekonomik büyümeye ilişkin riskler yılın ikinci çeyreğinde artan politik riskler sebebi ile piyasaların gündeminde yer almaya devam etmiştir. Küresel piyasalarda belirsizliklerin varlığı, küresel büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revize edilmesine neden olmuştur. Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nin Mayıs ayında Çin ile gerçekleştirdiği ticaret müzakerelerine ara vererek bir takım ek vergi yaptırımları kararı almasının yanı sıra ABD-İran arasındaki siyasi gerilim ve İran'a yönelik uygulanan yaptırımlar risk algısının artırarak Dolar'ın değer kaybetmesine sebep olmuştur. Haziran ayı sonunda gerçekleştirilen G-20 zirvesinde ABD'nin Çin ile müzakerelere devam edeceği açıklanmasının yanı sıra, İran ile yaşanan gerginliğin bir miktar sınırlanması piyasalarda iyimser bir algı yaratmıştır. Politik ilişkilerin tamamen düzelmemiş olması ve ticari müzakerelerin henüz sonuçlanmaması yılın ikinci yarısında önemli bir risk unsuru olarak piyasaların gündeminde yer almaya devam edecektir.

Amerikan Merkez Bankası (FED), mevcut konjonktürde ekonomik aktiviteyi desteklemek amacıyla para politikasında gevşeme adımları atılabileceğinin sinyallerini vermiştir. 19 Haziran'da gerçekleştirilen para politikası toplantısında ekonominin ılımlı büyüdüğünü belirten FED, para politikasında sabırlı duruşun sürdürüleceği açıklanmıştır. Toplantıda alınan karar doğrultusunda FED, politika faiz oranını artırmayarak yüzde 2.25 – 2.50 bandında sabit bırakmıştır. FED yetkilileri, 2019 yılı ve 2020 yılları için işsizlik ve enflasyon beklentilerinde aşağı yönlü revizyona gitmiş olup, ilgili tahminler doğrultusunda 2019 yılında faiz indirimi öngörmemiştir. FED'in yapmış olduğu açıklamalar piyasalarda 2020 yılının ilk yarısı için bir faiz indirimi beklentisi yaratmıştır.

ABD’de açıklanan veriler ekonomik aktivitenin hız kestiğine işaret etmektedir. Ticaret savaşlarının ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskının yanı sıra imalat sanayin faaliyetlerinin hız kesmesi üretim yanlı büyümeyi sınırlandırmış olup, tüketim harcamalarının azalması ekonomik büyümeyi sınırlandırıcı başka bir unsur olmuştur. Kamu yatırım harcamaları ilgili dönemde artış kaydetmiş olmasına rağmen tüketici harcamalarındaki azalış enflasyon artış hızının zayıflamasına ve yıllık enflasyonun yüzde 1.8 ile beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olmuştur.

Avrupa Bölgesi’nde Brexit sürecine ilişkin belirsizlikler İngiltere Başbakanı Teresa May’ın istifası sonrasında artış göstermiştir. May’ın istifa etmesinin ardından erken seçim ihtimali ve Brexit sürecinin üçüncü kez ertelenmesini gündeme gelmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayında gerçekleştirdiği para politikası toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Faiz oranlarının enflasyon hedefi olan yüzde 2 seviyelerine yaklaşması için mevcut seviyelerde kalmasının beklendiği açıklanmıştır. ECB, 2019 yılı için ekonomik büyüme tahminlerini 0.1 puan artırarak 1.2 seviyesine yükseltmiş olup, gelecek yılın büyüme hedeflerini 0.2 puan aşağı çekerek yüzde 1.4 olarak açıklamıştır.

Euro Bölgesi’nde ekonomik veriler büyümenin zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. İmalat sanayi üretim endeksi PMI, 50 eşik değerinin altında gerçekleşmiş olup, sektör faaliyetlerinde daralmanın devam ettiğini göstermiştir.

2019 yılının ikinci çeyreğinde Çin ekonomisi yavaşlamaya devam etmiş olup, sanayi üretim endeksi 49.4 olarak açıklanmıştır. Ticaret savaşı sebebiyle ihracat hacimlerinin yanı sıra iç talepteki zayıflık sebebiyle ithalat hacimlerinin etkilenmesi, Çin’de ekonomik büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revize edilmesine sebep olmuştur. Mayıs ayı içerisinde zorunlu karşılık oranlarında indirim yapan Çin Merkez Bankası’nın önümüzdeki dönemlerde ekonomik aktiviteyi canlandırmak adına ilave parasal genişleme adımları atması beklenmektedir.

Japonya’da ekonomik büyüme yatırım harcamaları ile destek bularak pozitif görünüm sergilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde sanayi üretimi yıllık yüzde 2.3 oranında artış göstermiş olmasına rağmen PMI endeksinin 50 eşik değerinin altında gerçekleşmesi sektör faaliyetlerinin ve üretim kaynaklı büyümenin yavaşladığına işaret etmiştir.

Küresel jeopolitik risklerin artışı petrol ve emtia fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı yaratmıştır. ABD ve Çin arasındaki ticaret müzakerelerinin askıya alınması sonrası petrol talebinin azalması beklentisini artırarak petrol fiyatlarının düşmesine neden olmuştur. Haziran ayında İran’ın ABD’ye ait insansız hava aracını düşürmesi ve Körfez’de iki petrol tankerinin saldırıya uğraması politik risklerin artmasına sebep olarak petrol fiyatları yukarı yönlü destek bulmuştur. Ayrıca OPEC üyesi bazı ülkelerin petrol arzı kısıntısını 2020 yılının ilk çeyreğine kadar devam etmesi yönünde almış oldukları karar petrol fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturan başka bir unsur olmuştur. Haziran ayında jeopolitik risklerin artması güvenli liman olarak adlandırılan yatırım araçlarına talebi artırmış olup, ilgili gelişmeler sonrasında altın Dolar karşısında değer kazanmıştır.

ABD’de yılın ikinci çeyreğinde inşaat harcamaları yatay seyrini sürdürmektedir. Mayıs ayında yıllık inşaat harcamaları 1.29 trilyon Dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup, konut inşaat harcamaları bir önceki aya göre yüzde 2.3 oranında azalarak 499 milyar Dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut dışı altyapı harcamaları ise 795 milyar Dolar seviyesinde gerçekleşerek 2019 yılının başından bu yana artış

göstermeye devam etmiştir. 2019 yılının ikinci çeyreğinde konut fiyat artış endeksi yükseliş trendini sürdürmeye devam etmektedir. 2019 yılının ikinci çeyreğinde yeni ev satışları üst üste iki ay düşüş göstermiş olup, yeni ev satışlarındaki düşüşe karşın mevcut ev satışları Nisan ayından bu yana artış trendini sürdürmüştür.

Euro Bölgesi'nde inşaat harcamaları büyüme hızı 2019 yılının ilk çeyreğindeki güçlü yükselişinin ardından yılın ikinci çeyreğinde de yükselmeye devam etmiş olup, inşaat harcamalarındaki büyüme hızı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3.9 oranında gerçekleşmiştir.

Çin'de Mayıs ayında açıklanan yeni konut fiyatları endeksi verisi, aylık bazda yüzde 0.7 oranında artış göstererek son 5 ayın en hızlı artışını kaydetmiştir. Ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya rağmen konut fiyatlarının yükselmesi gayrimenkul sektörü büyümesine yönelik olumlu algı yaratmıştır.

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.tskbgyo.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.

30.06.2019 tarihli aktif toplamı 506 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 ilişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirketimize ait yasal portföy sınırlamalarını gösteren tablo aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

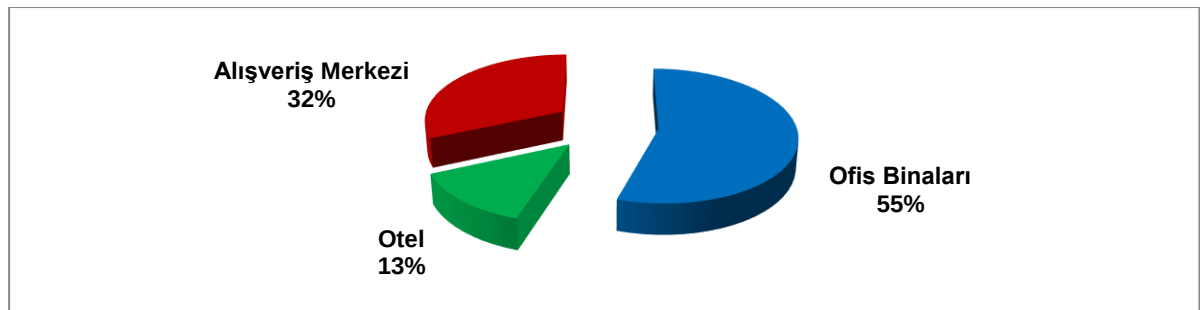
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	96%	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	112%	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	30.06.2019
Pay Sayısı	300,000,000	300,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	258,087,638	236,384,037
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.86	0.79

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 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: 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 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
Gelir Yaklaşımı	131,015,000 TL	65,507,500 TL

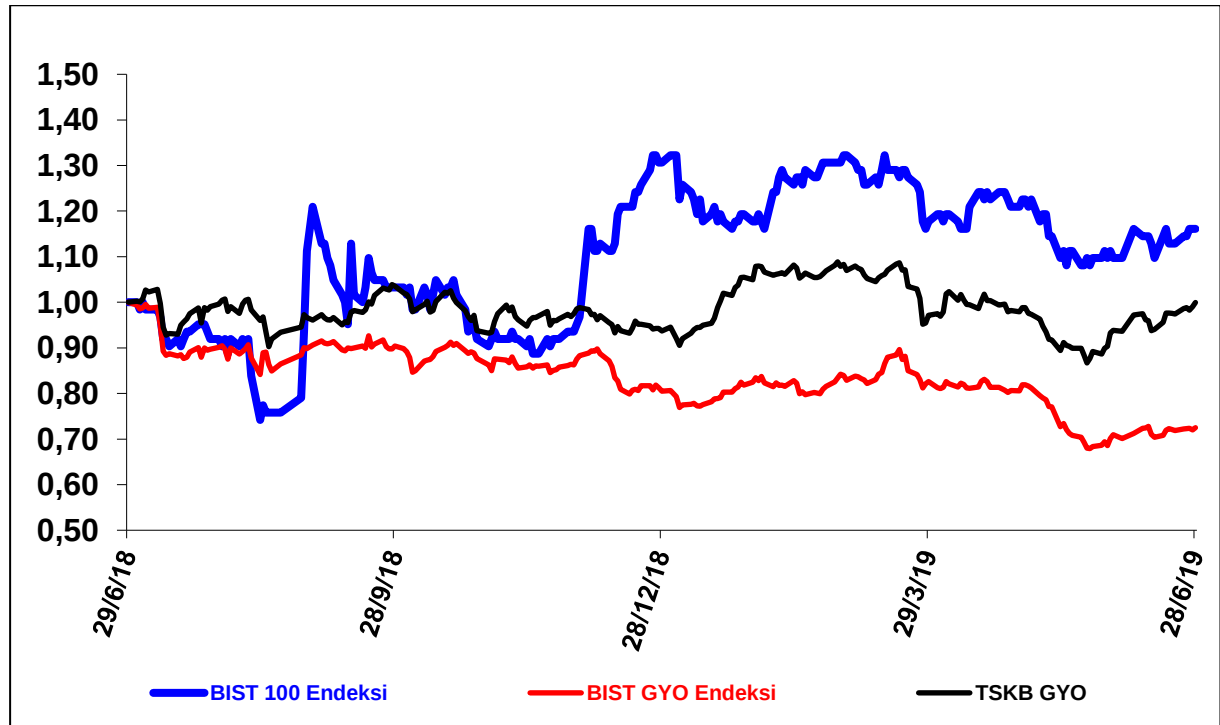
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

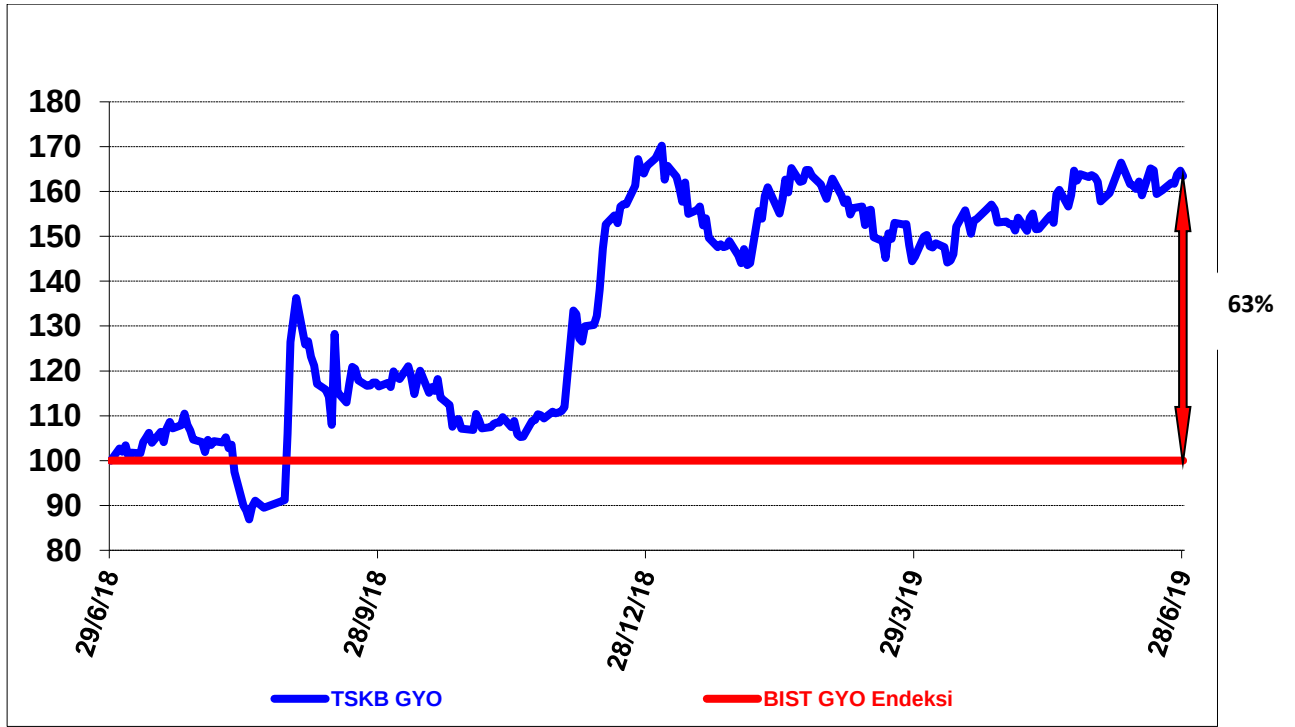
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	31.12.18	28.06.19	Performans
			31.12.18-28.06.19
BİST 100 (XU100)	91,270	96,485	6%
BİST GYO (XGMYO)	28,491	25,621	-10%
TSGYO	0.82	0.72	-12%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :





	31.12.18	28.06.19	Performans
			31.12.18-28.06.19
Piyasa Değeri (mn TL)	246	216	-12%
Piyasa Değeri (mn USD)	47	38	-19%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.06.2019 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	11,653,755
Toplam Portföy Değeri	499,327,290
Hazır Değerler	-
Alacaklar	929,161
Diğer Aktifler	5,411,453
Borçlar	269,283,867
Net Aktif Değer*	236,384,037
Piyasa Değeri**	216,000,000
Net Aktif Değerine göre İskonto	9%

* 30.06.2019 itibariyle

**28.06.2019 itibariyle

VI - MALİ TABLOLAR

30.06.2019 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Durum Tablosu

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
DÖNEN VARLIKLAR		17,499,353	20,382,473
Nakit ve nakit benzerleri	4	11,653,755	14,615,753
Ticari alacaklar	7	929,161	632,263
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	85	352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	929,076	631,911
Diğer dönen varlıklar	13	4,916,437	5,134,457
DURAN VARLIKLAR		488,168,551	489,044,784
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	487,673,535	487,468,000
Maddi duran varlıklar	9	334,109	318,533
Maddi olmayan duran varlıklar	10	22,937	27,875
Diğer duran varlıklar	13	137,970	1,230,376
TOPLAM VARLIKLAR		505,667,904	509,427,257
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18,464,337	15,510,775
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	15,464,650	13,305,837
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	7,015,022	6,601,399
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	8,449,628	6,704,438
Ticari borçlar	7	1,497,441	1,029,225
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	219,887	417,478
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,277,554	611,747
Kısa vadeli karşılıklar		231,722	257,750
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	210,930	241,482
<i>Diğer Kısa vadeli karşılıklar</i>	11	20,792	16,268
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1,270,524	917,963
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		250,819,530	235,828,844
Uzun vadeli borçlanmalar	6	245,283,018	230,346,028
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	30,142,336	30,309,360
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	215,140,682	200,036,668
Uzun vadeli karşılıklar	12	142,126	167,712
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	142,126	167,712
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	5,394,386	5,315,104
ÖZKAYNAKLAR		236,384,037	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)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(9,660)	(9,660)
Geçmiş yıllar karları		(42,648,512)	19,240,025
Net dönem karı / (zararı)		(21,703,601)	(61,888,537)
TOPLAM KAYNAKLAR		505,667,904	509,427,257

30.06.2019 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Kar ve Zarar Tablosu

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan-	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan-
	<i>Dipnotlar</i>	30 Haziran 2019	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018	30 Haziran 2018
Hasılat	15	13,853,246	7,041,367	11,714,435	5,749,976
Satışların maliyeti	15	(5,362,897)	(3,005,225)	(3,975,519)	(2,234,108)
Brüt kar		8,490,349	4,036,142	7,738,916	3,515,868
Genel yönetim giderleri	16	(2,403,052)	(942,946)	(2,069,059)	(930,212)
Pazarlama giderleri	17	(309,785)	(274,445)	(115,260)	(60,675)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	631,003	78,715	807,147	99,285
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(86,768)	(33,699)	(24,517)	(23,297)
Esas faaliyet karı		6,321,747	2,863,767	6,337,227	2,600,969
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(147,215)	(32,201)	(239,881)	91,476
Finansman gelirleri	19	20,426	20,426	30,091	21,611
Finansman giderleri	19	(27,898,559)	(12,079,901)	(57,996,003)	(33,510,589)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0723)	(0.0308)	(0.3458)	(0.2053)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(21,703,601)	(9,227,909)	(51,868,566)	(30,796,533)

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.

30.06.2019 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 505.7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, 30.06.2019 itibarıyla 21.7 milyon TL net dönem zararı elde ederken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkından kaynaklanmaktadır. Hasılat 13.9 milyon TL olurken, esas faaliyet kârı 6.3 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.ř.
Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.ř.