

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**30 EYLÜL 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 – 30 EYLÜL 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	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 30 Eylül 2019 itibarıyla 497 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.09.2019 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 300,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye : 500,000,000 TL

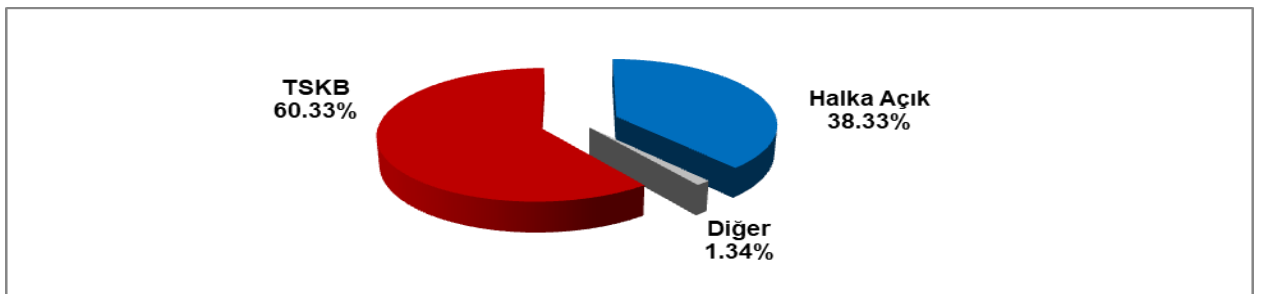
Payların, 20,000,000 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 8,182,222 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 271,817,778 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin yüzde 6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin yüzde 2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin yüzde 90.6'sını temsil etmektedir. 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 30.09.2019 itibarıyla yüzde 88.34'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

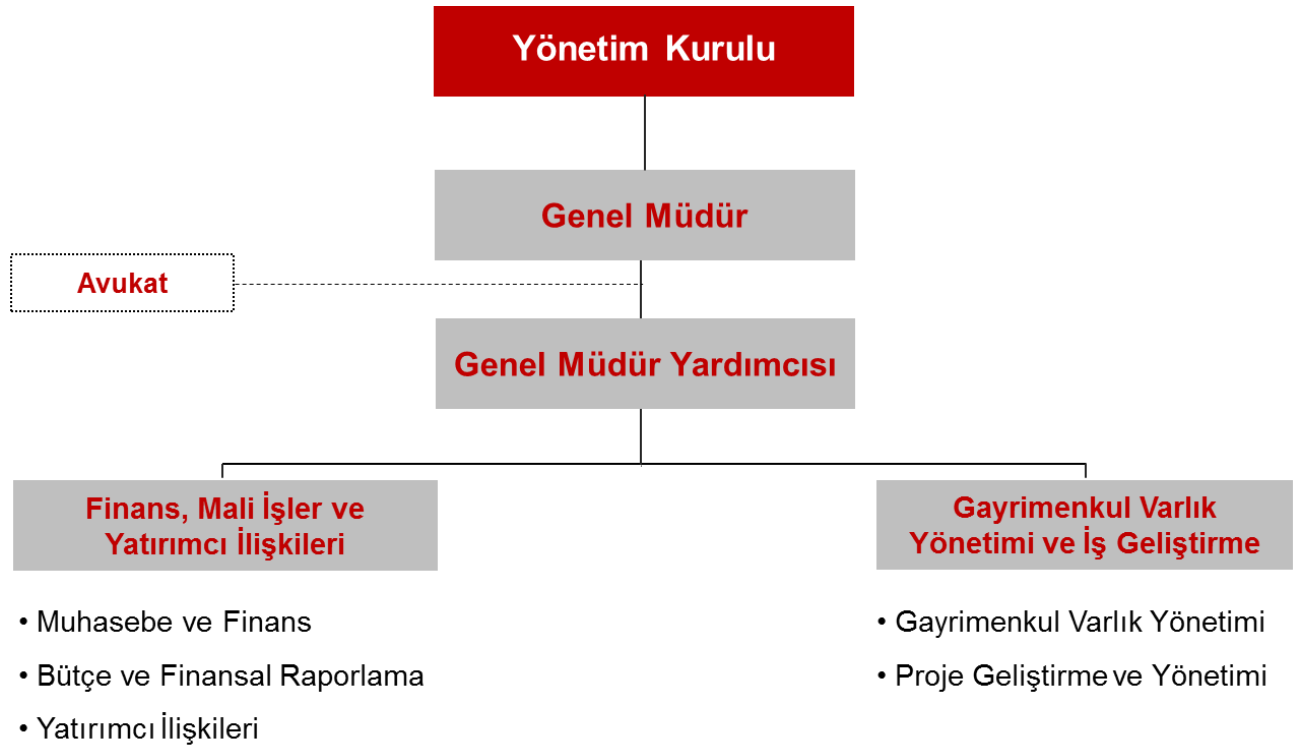
Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi 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 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 – 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye ekonomisinin yıl sonu küçülme tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup, sene sonunda ekonomik daralmanın beklenenden daha az gerçekleşmesi öngörülmektedir. OECD, 2019 yıl sonunda Türkiye'nin küçülme tahminini yüzde -2.6'dan yüzde -0.3'e revize etmiş olup, Fitch Ratings de aynı doğrultuda ekonomik küçülme beklentisini yüzde -1.1'den -0.3'e indirmiştir.

2019 yılının üçüncü çeyreğinde açıklanan istihdam ve büyüme verileri ekonomik büyümeye ilişkin karmaşık görünüm sergilemiştir. Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda yüzde 1.2 azalış göstermiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise aylık bazda yüzde 4.3 oranında artarak ekonomik büyümeye ilişkin olumlu sinyaller vermiştir. Açıklanan son verilere göre yurt içi imalat PMI endeksi Eylül ayında eşik değer olan 50 seviyesine yükselerek ekonomik daralmanın hız kestiğini desteklemiştir.

İhracat hacmi Ağustos ayında geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 1.6 artarak 12,5 milyar USD, ithalat hacmi yüzde 1.5 artarak 15 milyar USD seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde dış ticaret açığındaki genişleme yüzde 1.2 olurken, ihracatın ithalatı karşılama oranı geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 83.4 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in açıkladığı veriye göre Temmuz ayında işsizlik oranı geçen yıla göre yaklaşık 1,1 milyon artarak yüzde 13.9 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde istihdam oranı 1.8 puan azalış göstererek yüzde 46.4 olarak açıklanmıştır. Sektör istihdam verileri bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında; tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0.1 puan, sanayi sektörünün payı 0.1 puan, hizmet sektörünün payı 1.2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1.4 puan azalmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)'nin yayımladığı "Eylül Ayı Fiyat Gelişmeleri Raporu"na göre tüketici fiyatları aylık yüzde 0.65 oranında artarak piyasa beklentilerinin oldukça altında gerçekleşmiştir. Yıllık TÜFE artışı yüzde 9.26'ya gerilemiş olup, ana harcama gruplarında en yüksek ağırlığa sahip olan gıda fiyatlarındaki azalış, enflasyonun beklentilerin altında çıkmasında en önemli etken olmuştur. İlgili dönemde tütün, konut, ulaştırma, giyim ve ayakkabı harcama gruplarında gerçekleşen fiyat artışları enflasyonu yukarı yönlü baskılamıştır. Yurt içi üretici fiyatları (ÜFE) Eylül ayında yıllık baz etkisine bağlı olarak 11 puan düşüşle yüzde 2.45'e gerilemiş olup, petrol ve metal hariç dayanıksız tüketim malları ve demir çelik ürünleri aylık ÜFE düşüşüne pozitif katkı sağlamıştır.

TCMB, yılın ikinci yarısında gerçekleştirdiği Para Politikası toplantılarında faiz indirimi kararları almıştır. Ekonomik faaliyetlerin ılımlı toparlanma eğilimi göstermesi ve enflasyon görünümündeki iyileşme sebebiyle TCMB, 25 Temmuz tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının yüzde 24'ten yüzde 19.75'e indirmiştir. 12 Eylül'de gerçekleştirilen diğer Para Politikası toplantısında iktisadi toparlanma ve enflasyon görünümüne yeniden vurgu yapan TCMB, politika faizini yüzde 19.75'ten yüzde 16.50'ye indirerek toplamda 775 baz puan faiz indirimi gerçekleştirmiştir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 30 Eylül 2019 tarihinde "Yeni Ekonomi Programı" sunumu gerçekleştirilmiş olup, açıklanan program 2020-2022 yıllarını kapsamaktadır. Sunumda yer alan verilere göre tüketici enflasyonunun 2020 yıl sonunda yüzde 8.5 seviyesine, 2022 yıl sonu itibarıyla da yüzde 4.9 seviyesine düşmesi beklenmektedir. 2020-2022 yıllarında büyümenin yüzde 5 seviyesinde gerçekleşmesi ve Merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ye oranı yüzde 3'ün altında tutulması hedeflenmiştir. Ayrıca kamu yatırımları, vergi reformu ve emeklilik sisteminde de bir takım düzenlemelere gidileceği açıklanmıştır.

Yeni Ekonomi Programı'nda inşaat sektörü için de bir takım düzenlemelerin yapılacağı açıklanmıştır. İnşaat izinleri, taşınmaz değerlendirme sistemi kurulması, tamamlanmaya yakın inşaat projelerine finansman desteği sağlanması, İmar değişikliklerinden kaynaklanan değer artışlarının vergilendirilmesi, sektörün yerel üretim yapması için desteklenmesi konularına değinilmiş olup, İstanbul Finans Merkezi (İFM) 2021 yılında açılması öngörülmektedir.

Türkiye'de yurtiçi konut satışları Ağustos ayında yıllık yüzde 5.1 oranında artış göstererek 110,5 bin adet olmuştur. Toplam konut satışları içerisinde kredi kullanılarak satın alma olarak ifade edilen ipotekli satışlar, düşen konut kredi faizlerinin desteği ile yıllık bazda yüzde 168 oranında artmış olup, 34,1 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Metrekare bazlı stok erime hızı düşük seviyelerde gerçekleşmeye devam etmektedir ve toplam konut satışları yılın ilk 8 ayında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 19.2 oranında azalmıştır.

TCMB konut fiyatları istatistiklerine göre; Ağustos ayında ülke genelinde konut fiyatları reel olarak yüzde 9.57 oranında azalmıştır. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0.59 oranında artarak 113.07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki yıla göre İstanbul'da yüzde 3.41 azalış, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 3.78 ve yüzde 2.15 oranlarında artış gerçekleşmiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin yayımladığı verilere göre AVM ciro endeksi Ağustos ayında yıllık bazda yüzde 7.8 oranında artış göstererek 344 puana ulaşmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar, Ağustos 2019'de İstanbul'da 1,502 TL, Anadolu'da 875 TL olarak gerçekleşirken, Türkiye geneli metrekare verimliliği 1,312 TL olarak açıklanmıştır.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

Dünya ekonomik büyüme hızı yılın üçüncü çeyreğinde ivme kaybetmeye devam etmiştir. Ticaret müzakerelerinin devam edeceğine ilişkin belirsizlikler, İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkışına ilişkin anlaşmaya varılamamış olması ve Suudi Arabistan'ın petrol tesislerine yapılan saldırı jeopolitik risk algısını arttırarak küresel büyümeye ilişkin kaygıların artmasına neden olmuştur. OECD ve Fitch

Ratings gibi kuruluşlar 2019 ve 2020 yılları küresel büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiş olup, Merkez Bankaları da gerçekleştirdikleri Para Politikası toplantılarında büyüme tahminlerini aşağı çektiğini duyurmuştur.

ABD ve Çin Eylül ayının başında ticaret müzakerelerine devam edeceğini açıklamış olup, Çin ve ABD'den karşılıklı gelen olumlu adımlar iki ülke arasındaki gerginliği düşürmüştür. Eylül sonunda ABD'den Amerikan borsalarında işlem gören Çin şirketlerinin kottan çıkarılması gibi yeni yaptırımların değerlendirildiğinin açıklanması belirsizlik algısını artırmıştır. İki ülke arasındaki müzakerelerin Ekim ayında devam etmesi beklenmektedir.

İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkış sürecinde Başbakan Boris Johnson'ın Kraliçe Elizabeth'ten Parlamento'yu Ekim ayının ortasına kadar askıya almasını talep etmesi İngiltere Parlamentosu'nda büyük tepkilere yol açmış olup, AB ile anlaşma yapılmadan ayrılma olasılığını artırmıştır. Ayrıca Parlamento çoğunluğunu yitiren Johnson'ın erken seçimi teklifinin reddedilmesi ilerleyen dönemde erken genel seçim ihtimalini de gündeme getirmiştir. Yaşanan gelişmeler karşısında Pound, Euro ve Dolar karşısında değer kaybetmiştir.

Eylül ayının ortasında Suudi Arabistan'ın petrol tesislerine yapılan saldırıyı Yemen'de Suudiler ile çatışma halinde olan isyancı güçlerin üstlenmesinin ardından ABD'nin İran'ı sorumlu olarak göstermesi siyasi tansiyonun artmasına neden olmuştur. Yapılan saldırı küresel petrol üretiminin yüzde 5'inin aksamasına sebep olarak ham petrolün varil fiyatını bir günde yüzde 20 oranında artırmıştır. Enerji fiyatlarının hızlı yükselmesi Dünya genelindeki resesyon endişesinin artmasına sebep olmuştur. Jeopolitik risklerin artması güvenli liman olarak adlandırılan altın fiyatlarını yükseltmiş olup, Suudi Arabistan'ın üretim kaybını telafi edebileceğini açıklamasının ardından petrol fiyatları bir miktar gerilemiştir.

Amerika Merkez Bankası (FED), 18 Eylül tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda ticaret savaşları endişesi ve zayıf büyüme performansı sebebi ile politika faiz oranını 25 baz puan indirerek yüzde 1.75 – 2.00 bandına çektiğini ve bundan sonraki faiz adımlarının büyüme verilerine bağlı olacağını açıklamıştır. FED, 2019 yılı büyüme tahminlerini 0.1 puan yukarı revize etmiş olup, 2020 yılı büyüme tahminini sabit bırakmıştır.

Eylül ayında ABD'de açıklanan veriler büyüme performansı üzerinde karmaşık görünüm sergilemiştir. ISM imalat endeksi Eylül ayında 47.8 eşik değerinin altında açıklanarak ekonomik daralmaya işaret etmiştir. Öte yandan yıllık TÜFE Eylül ayında yüzde 1.7 oranında beklentilere paralel artış göstermiştir. FED yetkililerinin yakından takip ettiği çekirdek enflasyon yıllık bazda yüzde 2.4 oranında artarak güçlü görünüm sergilemiştir. İlgili dönemde tarım dışı istihdam verisi beklentilerin altında açıklanmış olup, işsizlik oranı bir önceki aya göre değişiklik göstermemiştir. Enflasyonda gözlemlenen olumlu artışın yanında üretim ve istihdam verilerinin beklentilerin altında kalması önümüzdeki dönemde faiz indiriminin devam edeceği beklentisini artırmıştır.

İngiltere Merkez Bankası (BOE), 19 Eylül tarihinde gerçekleştirdiği Para Politikası toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyerek yüzde 0.75 seviyesinde bırakmış olup, varlık alım hedefini 435 milyar Sterlin seviyesinde sabit tuttuğunu açıklamıştır. BOE, anlaşmasız Brexit'in iç talebi baskılamasına sebep olarak enflasyon ve büyüme verilerinin potansiyelin altında gerçekleşme riskinin bulunduğu dikkat çekmiştir. Ayrıca BOE, üçüncü çeyrek büyüme tahminlerini 0.1 puan aşağı çekerek yüzde 0.2 seviyesinde gerçekleşeceği tahmininde bulunmuştur.

Euro Bölgesi'nde Eylül ayında açıklanan imalat PMI endeksi 45.7 değerini alarak imalat sanayinde küçülmenin devam ettiğini göstermiştir. Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre mevsimsellikten arındırılmış sanayi üretimi Almanya'nın zayıf sanayi üretimi performansı ile birlikte yıllık yüzde 2 oranında düşüş göstermiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), 12 Eylül'de gerçekleştirdiği Para Politikasında gevşeme adımı atarak mevduat faizlerini 10 baz puan indirdiğini açıklamıştır. ECB, attığı faiz adımından sonra marjinal faiz oranı yüzde 0.25 sabit bırakarak mevduat faiz oranını yüzde -0.5 seviyesine çekmiştir. Ayrıca 1 Kasımdan itibaren her ay 20 milyar Euro tahvil alacağını duyuran Avrupa Merkez Bankası, 2019 yılı büyüme tahminini 0.1 puan aşağı çekerek yüzde 1.1'e indirmiş olup, 2020 yılı için büyüme tahminini ise yüzde 1.4'ten 1.2'ye çekmiştir. Halihazırda yıllık TÜFE'nin 1 seviyelerinde seyrettiği Euro Bölgesi'nde sene sonu enflasyonun 1.2 olacağı tahmin edilmektedir.

Çin'de açıklanan son veriler ekonomik büyüme hızının son yılların en düşük seviyesine indiğini göstermektedir. IMF, Ticaret savaşlarının da etkisi ile Çin'in 2019 ve 2020 yılları büyüme tahminini 0.1 puan düşürerek sırası ile yüzde 6.2 ve 6 olarak belirlemiştir. İmalat PMI endeksi Ağustos ayında 49.5 seviyesinde gerçekleşerek ekonomik aktivitenin yavaşladığına işaret etmiştir. Aynı dönemde yüzde 4.4 oranında artan sanayi üretimi ve yüzde 7.5 oranında artan perakende satışlar ekonomik yavaşlamanın varlığını desteklemiştir. Çin Merkez Bankası ekonomiyi desteklemek adına KOBİ ve özel kuruluşlara verilen kredilerin artması için bankaların hedeflenen kredi miktarını 50 milyar Yuan seviyesine yükseltmiş olup, bankaların zorunlu karşılık oranlarını 50 baz puan indirdiğini açıklamıştır.

ABD'de konut satışları üçüncü çeyrekte dalgalı eğilim göstermiştir. Mevcut ev satışları Ağustos ayında 5,5 milyon adet gerçekleşerek, 2019 yılının en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Yeni konut satışları Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 7 artarak 713 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Temmuz ayı itibarıyla konut ve konut dışı inşaat harcamaları da yavaşlayarak toplamda 1,13 trilyon Dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

Euro Bölgesi inşaat sektörü 2019 yılı üçüncü çeyreğinde yavaşlama eğilimine girmiştir. Eurostat'ın açıkladığı verilere göre Temmuz ayında konut inşaat harcamaları yüzde 1.2 ve konut dışı inşaat harcamaları yüzde 0.4 oranında büyümüş olup, toplam inşaat harcamaları genel ekonomik büyüme seviyesinde gerçekleşerek yüzde 1.1 olarak açıklanmıştır.

Çin'de yeni konut fiyatları endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0.5 artış kaydetmiş olup, yıllık artış yüzde 8.8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Çin ekonomisinin yavaşlamasının etkisinin gayrimenkul sektörüne de yansıdığı görülmekle birlikte konut fiyatlarının yükselmeye devam etmesi gayrimenkul sektörü için iyimser algı yaratmaktadır.

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 değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.tskgbyo.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 ç 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca, 28 Ağustos 2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile gerçekleştirilen bedelli sermaye artırımına ilişkin Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Denetimden Sorumlu Komite Raporu hazırlanmış olup, 13 Mayıs 2019 tarihinde yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

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.

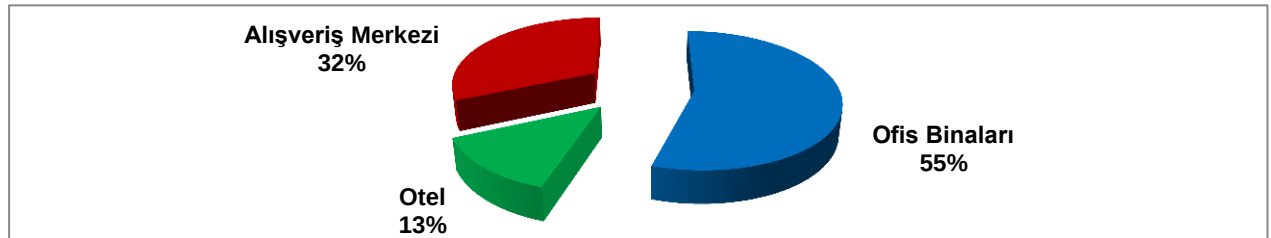
30.09.2019 tarihli aktif toplamı 497 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin aktif toplamının yaklaşık %98'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %1'lik nakit kısmı ise sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2018	30.09.2019
Pay Sayısı	300,000,000	300,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	258,087,638	247,759,109
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.86	0.83

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.



Portföy Sınırlamaları:

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	98%	96%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	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	98%	96%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	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%

Pendorya Alışveriş Merkezi



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

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

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

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

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

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,182.96 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 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 Sınai 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

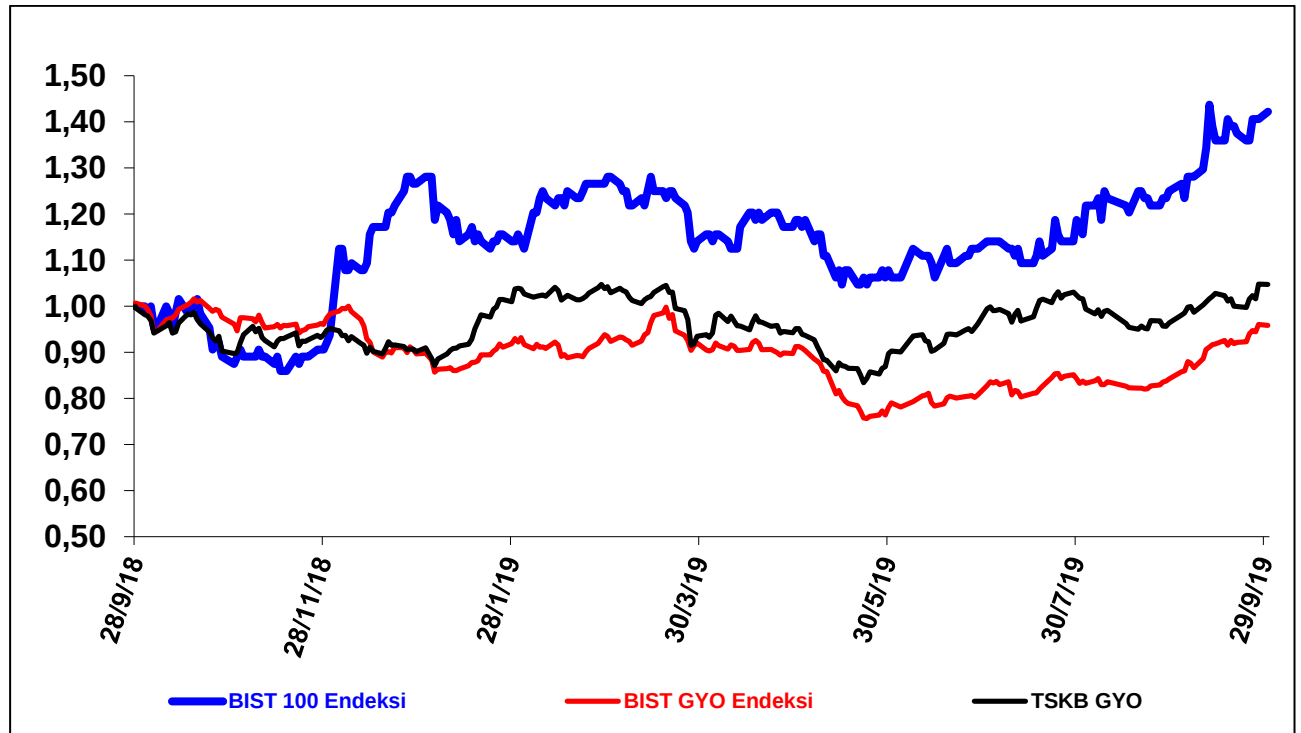
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

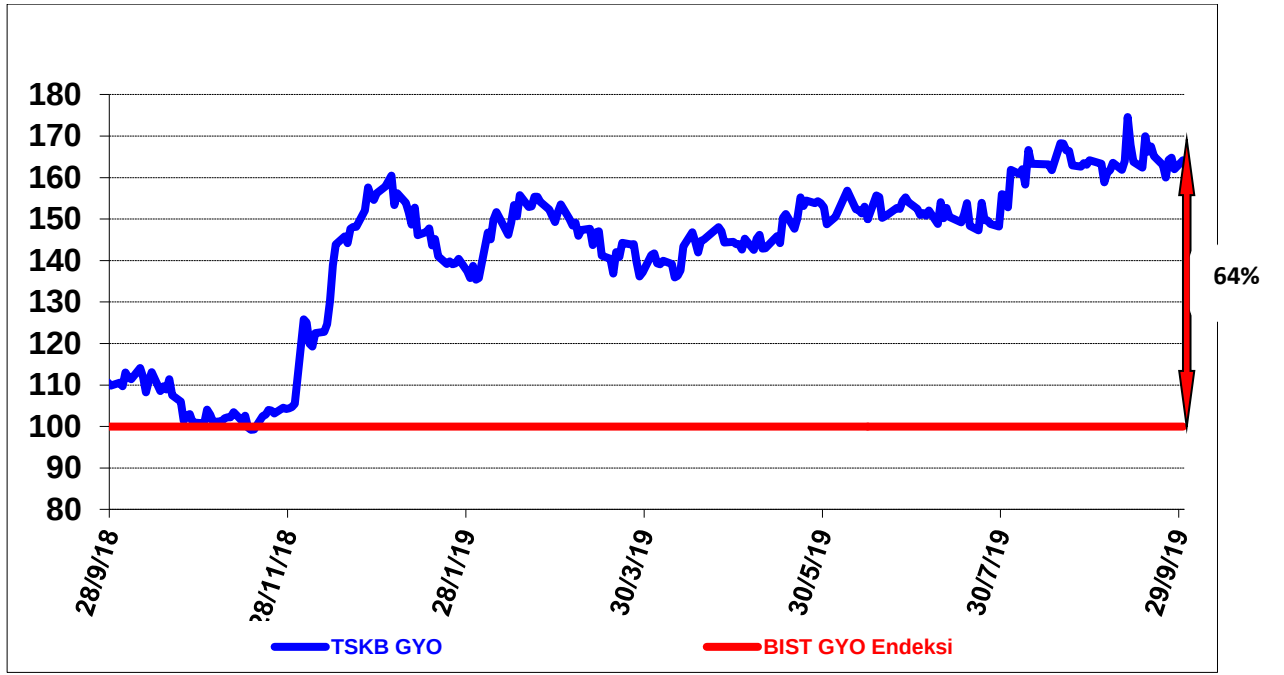
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	31.12.18	30.09.19	Performans
BİST 100 (XU100)	91,270	97,866	7%
BİST GYO (XGMYO)	28,491	28,581	-
TSGYO	0.82	0.91	11%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :





			Performans
	31.12.18	30.09.19	31.12.18-30.09.19
Piyasa Değeri (mn TL)	246	273	11%
Piyasa Değeri (mn USD)	47	48	4%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2019 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	3,678,663
Toplam Portföy Değeri	491,352,198
Hazır Değerler	-
Alacaklar	628,224
Diğer Aktifler	4,910,458
Borçlar	249,131,771
Net Aktif Değer*	247,759,109
Piyasa Değeri**	270,000,000
Net Aktif Değerine göre Prim	9%

* 30.09.2019 itibariyle

**22.10.2019 itibariyle

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Durum Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
DÖNEN VARLIKLAR		8,556,995	20,382,473
Nakit ve nakit benzerleri	4	3,678,663	14,615,753
Ticari alacaklar	7	628,224	632,263
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	205	352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	628,019	631,911
Diğer dönen varlıklar	13	4,250,108	5,134,457
DURAN VARLIKLAR		488,333,885	489,044,784
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	487,854,706	487,468,000
Maddi duran varlıklar	9	320,569	318,533
Maddi olmayan duran varlıklar	10	20,640	27,875
Diğer duran varlıklar	13	137,970	1,230,376
TOPLAM VARLIKLAR		496,890,880	509,427,257
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		15,717,480	15,510,775
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	12,790,994	13,305,837
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	6,153,650	6,601,399
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	6,637,344	6,704,438
Ticari borçlar	7	1,145,592	1,029,225
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	41,460	417,478
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,104,132	611,747
Kısa vadeli karşılıklar		328,730	257,750
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	222,744	241,482
<i>Diğer Kısa vadeli karşılıklar</i>	11	105,986	16,268
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1,452,164	917,963
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		233,414,291	235,828,844
Uzun vadeli borçlanmalar	6	227,643,871	230,346,028
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	26,675,583	30,309,360
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	200,968,288	200,036,668
Uzun vadeli karşılıklar	12	160,943	167,712
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	160,943	167,712
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	5,609,477	5,315,104
ÖZKAYNAKLAR		247,759,109	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)		(10,328,529)	(61,888,537)
TOPLAM KAYNAKLAR		496,890,880	509,427,257

30.09.2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Kar ve Zarar Tablosu

		İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	İncelemeden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2019	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	İncelemeden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2018
	Dipnotlar				
Hasılat	15	19,620,522	5,767,276	17,102,670	5,388,235
Satışların maliyeti	15	(7,758,016)	(2,395,119)	(5,848,709)	(1,873,190)
Brüt kar		11,862,506	3,372,157	11,253,961	3,515,045
Genel yönetim giderleri	16	(3,205,066)	(802,014)	(2,979,843)	(910,784)
Pazarlama giderleri	17	(542,035)	(232,250)	(143,915)	(28,655)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	714,180	83,177	867,954	60,807
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(154,642)	(67,874)	(25,281)	(764)
Esas faaliyet karı		8,674,943	2,353,196	8,972,876	2,635,649
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(376,379)	(229,164)	(343,504)	(103,623)
Finansman gelirleri	19	27,579	7,153	36,922	6,831
Finansman giderleri	19	(18,654,672)	9,243,887	(164,654,424)	(106,658,421)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(10,328,529)	11,375,072	(155,988,130)	(104,119,564)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(10,328,529)	11,375,072	(155,988,130)	(104,119,564)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(10,328,529)	11,375,072	(155,988,130)	(104,119,564)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0344)	0.0379	(1.0399)	(0.6941)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(10,328,529)	11,375,072	(155,988,130)	(104,119,564)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(10,328,529)	11,375,072	(155,988,130)	(104,119,564)

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

30.09.2019 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 496.9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, 30.09.2019 itibarıyla 10.3 milyon TL net dönem zararı elde ederken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkından kaynaklanmaktadır. Hasılat 19.6 milyon TL olurken, esas faaliyet kârı 8.7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

VII - RISK YÖNETİMİ

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

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

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

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