



2019 YILI FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

• Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü	
• Kurumsal Profil	1
• Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler	2
• Yatırım Stratejisi	3
• TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler	4
• Dünden Bugüne TSKB GYO	5
• Yönetim Kurulu Başkan Mesajı	7
• Genel Müdür Mesajı	9
• Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü	11
• TSKB GYO’nun 2019 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi	15
• TSKB GYO’nun Yatırım Portföyü	17
• Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	28
• Yönetim Kurulu	30
• Şirket Yönetimi	34
• TSKB GYO’da İnsan Kaynakları	35
• Risk Yönetimi	38
• Özet Yönetim Kurulu Raporu	40
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	43
• Kâr Dağıtım Politikası	49
• 2019 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu	51
• 31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun, Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 29 Ocak 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'dır.

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



28 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye

Kurumsal Profil

Temelleri güçlü bir şirket...

2006 yılında kurulan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), kârlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi amaç edinmiş bir gayrimenkul yatırım şirketidir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli yatırım ve kalkınma bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 70 yıllık kurumsal birikim ve deneyiminden güç almaktadır. Şirket 03/02/2006 tarihinde 577325 Ticaret Sicil Numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek “süresiz” olarak kurulmuştur.

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.

Temel değerleri tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması olan TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin proje geliştirme yoluyla büyüme, sürdürülebilirlik ve risk yönetimi üzerine kuruludur.

TSKB GYO hisse senetleri, Borsa İstanbul'da TSGYO sembolü ile işlem görmektedir. 2019 yıl sonu itibarıyla TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 570 milyon TL; toplam aktifleri ise 575 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler

Misyon

Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmak

Vizyon

Sektöründe “Öncü ve Güvenilir” bir iş ortağı olmak

Hedef

TSKB GYO; yeni projeler geliştirme yoluyla büyümeyi, ulusal ve global gayrimenkul sektörünün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Yetkinlikler

Uzmanlık Her alanda yetkin kılan deneyim ve birikim

Güvenilirlik İş ortaklığında istikrara ve karşılıklılık ilkesine verilen değer

Sürdürülebilirlik Kalıcı başarı için uzun vadeli planlama ve uygulama

Geliştirmecilik Katma değer yaratarak getiriye artırma ilkesi

Büyüme Odaklılık Her zaman bir sonrakini planlama vizyonu

Yatırım Stratejisi

TSKB GYO'nun yatırım stratejisi,

- ✓ proje geliştirmek yoluyla sürdürülebilir büyüme sağlamak,
- ✓ yüksek getiri sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşan cazip ve dengeli bir yatırım portföyü oluşturmak,

ana hedefleri etrafında şekillenmektedir.

Ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yaklaşım

TSKB GYO, düzenli ve kaliteli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul projelerine odaklı bir iş modeli benimsemiştir. Bu kapsamda Şirket'in yatırım yaptığı ve yapmayı planladığı projeler arasında

- ✓ alışveriş merkezleri,
- ✓ turizm tesisleri,
- ✓ oteller,
- ✓ rezidanslar,
- ✓ ofis binaları,
- ✓ karma kullanımlı projeler,
- ✓ lojistik depolar ve sınai tesisler

ön sırada yer almaktadır.

Etkin bir süreç yönetimi ve risk analizi...

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içinde gerekli tüm çalışmalarını organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan, proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Projelerin sürdürülebilirliğine büyük katkı sağlayan bu yaklaşımın bir diğeri önemli parçası iyi bir planlama yaparak etkin risk analizleri gerçekleştirmektir. Bu nedenle TSKB GYO, projenin inşasına başlamadan önce titiz bir planlama süreci yürütmekte ve ortaya çıkabilecek riskleri en aza indirecek önlemler almaktadır.

TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 300,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye: 500,000,000 TL

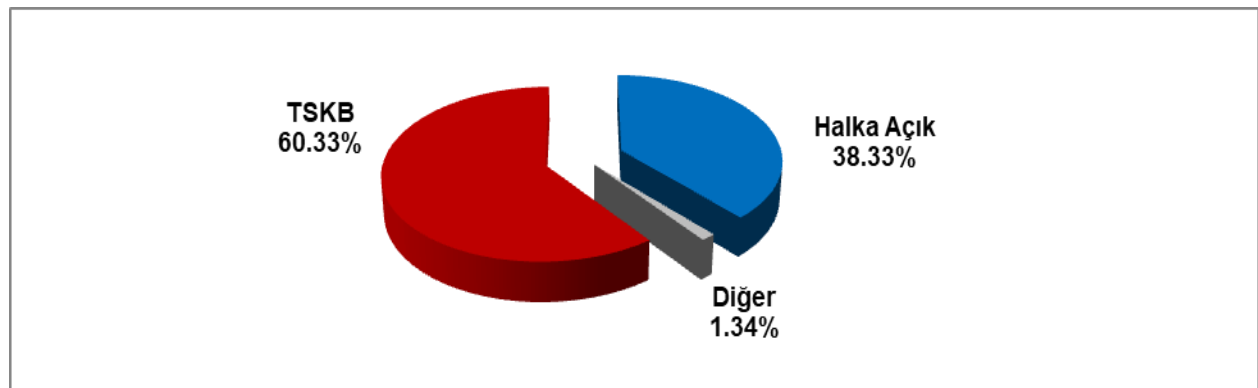
Payların, 20.000.000 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 8.182.222 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 271.817.778 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6,67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2,73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90,6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 115.000.000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

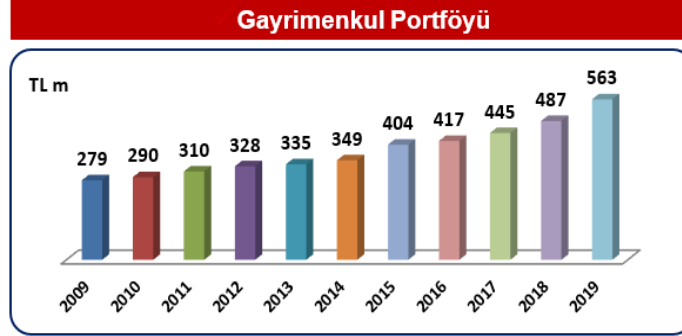
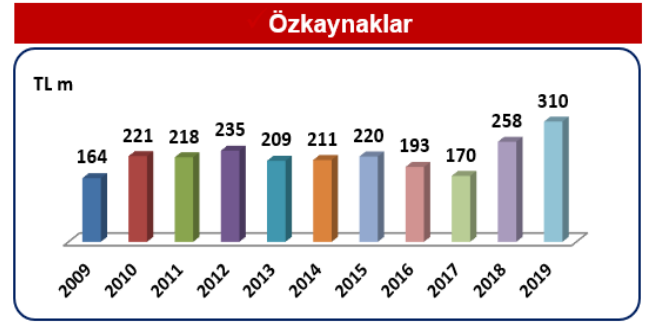
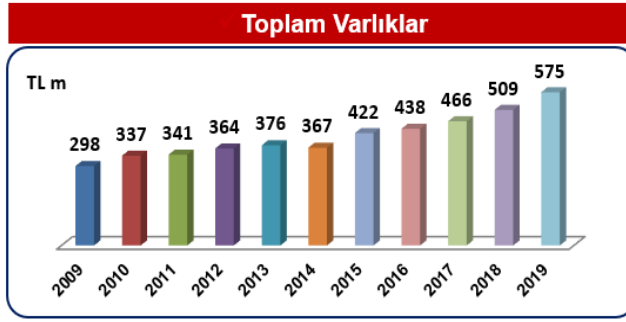
A ve B Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Şirketimiz Esas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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 2019 yıl sonu itibariyle 575 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66,000 m²'dir.

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%
Halka Açık*	115,000,000	38.33%
Toplam	300,000,000	100%

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı 31.12.2019 itibariyle %88.67'dir.





Dünden Bugüne TSKB GYO

2006

- TSKB GYO'nun kuruluşu (Şubat 2006)
- Tahir Han Binası'nın aynı sermaye olarak konulması

2007

- Pendorya AVM arsasının satın alınması (Temmuz 2007)
- Adana arsasının satın alınması (Kasım 2007)
- Ödenmiş sermayenin nakden 75 milyon TL'ye yükseltilmesi
- Fındıklı Ofis binalarının satın alınması (Aralık 2007)

2008

- Pendorya AVM'nin temelini atılması (Kasım 2008)
- Ödenmiş sermayenin nakden 100 milyon TL'ye yükseltilmesi

2009

- Pendorya AVM'nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık 2009)

2010

- TSKB GYO'nun halka arzı (Nisan 2010)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 150 milyon TL'ye çıkarılması
- Adana otel yatırımı ve diğer proje geliştirme çalışmaları

2011

- Adana otel yatırımı (Divan Oteli) inşaatına başlanması

2012

- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması
- Adana Otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaat faaliyetleri

2013 - 2014

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatına devam edilmesi

2015

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatının tamamlanması ve otelin faaliyete geçmesi (Eylül 2015)

2016

- Divan Adana Oteli ve Pendorya AVM faaliyetlerine devam etmiş olup, tüm gayrimenkullerin performanslarını arttırmaya yönelik çalışmalar sürdürülmüştür.

2017

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (İş GYO). ile birleşme sürecine yönelik çalışmalar yıl içerisinde devam etmiş olup, Temmuz ayında iki şirketin Yönetim Kurullarının aldığı ortak karar doğrultusunda birleşme işleminden vazgeçilmiştir.

2018

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihinde aldığı karar doğrultusunda, 500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş sermayesinin yüzde 100 oranında artırılarak 150,000,000 TL'den 300,000,000 TL'ye çıkarılması.

2019

- Şirket gayrimenkullerine yönelik kira verimliliğinin ve operasyonel performansın artırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

2020 yılında TSKB GYO; mevcut varlıklarından aldığı verimliliği artırmaya yönelik çalışmalarına devam edecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli pay sahiplerimiz, iş ortaklarımız ve çalışanlarımız,

Türkiye ekonomisi için 2019 yılını başarılı bir “dengeleme yılı” olarak geçirdikten sonra, Yeni Ekonomi Programı kapsamındaki uygulamalar ile reel kesim, finans sektörü ve kamu arasındaki sinerjinin arttığı, döviz kurlarındaki artışın azaldığı, Türk Lirası’na güvenin arttığı ve faizlerin geri çekildiği bir yıl olarak tamamlamıştır. ABD ve Çin’in Ekim 2019’da varılan uzlaşya bağlı olarak ticaret anlaşmasının birinci aşamasını 2020 yılının ilk çeyreğinde imzalayacaklarının açıklanmasına ilişkin olumlu gelişmeler küresel piyasaları desteklerken, Çin’de çıkan ve yayılmaya başlayan koronavirüs nedeniyle küresel piyasalarda baskı altında kaldı. Yılın ilk günleriyle birlikte gündemin ABD ve Orta Doğu kaynaklı jeopolitik gelişmelere kayması risk iştahını baskı altında bıraktı. Çin ekonomisinin büyümesine ve havayolu taşımacılığına dair artan endişeler petrol fiyatlarının hızlı düşmesine sebep olmaktadır. Haziran 2016’da gerçekleştirilen referandumla başlayan Birleşik Krallık’ın AB’den ayrılma süreci 31 Ocak 2020’de sonuçlandı.

2018 yılının son çeyreğinden itibaren Türkiye ekonomisi her çeyrek kademeli toparlanma göstermiştir. Türk lirasının rekabetçi düzeyinin yanısıra, yıl boyunca enflasyonun beklentilerden daha hızlı gerilemesinin merkez bankasına önemli bir politika alanı sağlaması ve yılın ikinci yarısında gelen faiz indirimleri de bu toparlanmaya destek vermiştir. 2018’in ikinci yarısında yaşanan finansal volatilitenin etkisiyle, 2019’a zayıf bir başlangıç yapan ekonomik aktivite, yılın ilk yarısında, tüketim ve yatırımlardaki sert daralma ile ithalat ihtiyacını azaltmıştır. İhracat ise özellikle hizmet gelirlerindeki artışın güçlü seyretmesiyle, net ihracat büyümeye en önemli katkıyı sağlamıştır. Yılın ikinci yarısında belirgin bir toparlanma eğilimi göstermiştir. Üçüncü çeyrekte ise; enflasyondaki hızlı gerileme ve finansal piyasalardaki stabilizasyonun hızlı faiz indirimlerine olanak tanınmasıyla, birikmiş talebin harcamaya dönmeye başladığını ve ekonomik büyüme pozitif döndü. Yılın son çeyreğinde ise; baz etkisinde katkısıyla, özel tüketimde yüksek bir artış görülmesini, kamu tüketiminin ılımlı katkı yapmasını, yatırımlardaki daralmanın devam etmekte beraber azalmasını, iç talepteki toparlanmayla beraber net ihracatın büyümeye negatif katkı yapması gözlemlenmektedir.

2019 yılı TCMB’nin faiz indirimi politikası, enflasyondaki eğilim, jeopolitik gelişmeler ve kur hareketleri Şirket Yönetim Kurulu tarafından yakından takip edilmiş olup, portföyde bulunan gayrimenkullerin ekspertiz değerlerindeki artış ivmesi ile birlikte Şirket finansallarında iyileşme görülmüştür.

Dünya nüfusundaki artış, perakende sektörünün toplam iş hacminin büyümesini desteklese de, hem geleneksel perakendeciler hem de organize perakende sektörünün, e-ticarettteki büyüyen rakamlar karşısında zor bir dönem geçirdiği görülmüştür. Makroekonomik koşullara rağmen yabancı yatırımcıların perakende sektörüne ilgisi sürmektedir. Ekonomik aktivitedeki zayıflama, hane halkının alım gücünü, dolayısıyla da perakende sektörünün görünümünü olumsuz etkilemektedir. Şirket portföyünde yer alan gayrimnekullerde perakende sektörünün olumsuz etkilerine karşın risk analizleri ile birlikte dönemsel olarak planlamalar yapılmaktadır.

2020 yılında Şirket kaynaklarının etkin bir şekilde kullanılması ve mevcut karlılığın artırılması için Yönetim Kurulumuz çalışmalarına özenle sürdürecektir. TSKB GYO, piyasa koşulları her ne olursa olsun paydaşlarının yanında yer almaya ve onlara hizmet sunmaya devam edecektir. 2019 yılında özverili çalışmalarından dolayı TSKB GYO çalışanlarımıza, Yönetim Kurulumuza ve ortaklarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Yönetim Kurulu Başkanı

Hakan AYGEN

Genel Müdür Mesajı



TSKB GYO'nun değerli hissedarları, çalışma arkadaşlarım ve iş ortaklarımız,

2019 yılı reel ekonominin stratejik önem taşıyan tüm sektörleri için ciddi bir toparlanma süreci oldu. Piyasalarda kısa vadeli dalgalanmaların aşıldığı, orta ve uzun vadelere hedeflere odaklanmaya yönelik ön hazırlıklar ve dengelenme dönemi oldu. Türkiye ekonomisi 2018 son çeyrek ve 2019 ikinci çeyrek dönemi arasında yıllık bazda daralma kaydettikten sonra 2019 üçüncü çeyrek ile pozitif büyüme kaydetmiştir. Pozitif dönen özel tüketimin büyümeye en önemli katkısı yatırımların yavaş dahi olsa toparlanmasıdır.

Dünya ticaretindeki artan korumacılık eğilimi ile dünya ekonomisinde çıkan yavaşlama ve dünya mal ticaretinde yaşanan daralma Türkiye için olumsuz küresel koşullar yaratmıştır. Yeni Ekonomi Programı'nda inşaat sektörü için de bir takım düzenlemeler yapılacağı açıklanmıştır. Şirketimiz birçok risk unsurunu ve gelişmeleri değerlendirerek sürdürülebilir büyüme stratejileri oluşturmuş ve 2019 yılı faaliyetlerini hedeflediği amaçlar doğrultusunda özenle devam ettirmiştir. Yıl içerisinde Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin kira verimliliğinin artırılması için operasyonel süreçlerimizde yeniden yapılandırma çalışmaları yürütülmüş olup, bu kapsamda Pendorya AVM için işletme ve kiralama hizmeti alınan şirkette değişikliğe gidilmiş ve 2019 yılı başı itibarıyla Prime Development Proje Geliştirme Limited Şirketi ile çalışılmaya başlanmıştır. Pendorya AVM için yapılan pazar araştırması neticesinde AVM'nin Pazar pozisyonu yeniden oluşturulmuş ve rakiplerinden ayrılarak pazarda yer alması için yeni bir strateji belirlenmiştir. Pendorya AVM'de önümüzdeki dönemde kira geliri, doluluk oranı, kiracı sayısı gibi parametrelerde daha verimli sonuçların alınması beklenmektedir. Pendorya AVM'nin bulunduğu bölgede son dönemlerde geliştirilen nitelikli konut projeleri ve yakınındaki turizm yatırımları Pendorya bölgesinin çekiciliğini arttırmaktadır. AVM'nin bulunduğu bölgenin potansiyel fırsatlarını değerlendirdiğimizde önümüzdeki faaliyet yıllarında Pendorya AVM'nin tam doluluk seviyesine ulaşması planlanmaktadır.

Şirketin Bilici Yatırım ile ortak olduğu Divan Adana Oteli'nde ticari-sınai gelişmelere paralel olarak doluluk oranları ciddi düzeyde artış göstermiştir. Divan Adana Oteli, Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, ana arter üzerinde yer alması bölgenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti otelin değerini olumlu yönde etkileyip, diğer beş yıldızlı rakipleri ile rekabet edebilir potansiyele sahiptir. Otel yatırımının yakaladığı büyüme ivmesi sayesinde Divan Adana Oteli'nin doluluk ve pazar payının önümüzdeki süreçte artarak devam etmesi beklenmektedir.

Şirket portföyünde yer alan Fındıklı Ofis Binaları ile Tahir Han'ın yakınında inşası tamamlanması beklenen Galataport projesinin 2020 yılı Mayıs ayında tamamlanması ve bölgenin önümüzdeki dönemde değerinin artması beklenmektedir. Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçeneklerinin, bölgenin çekiciliğini arttırması ile birlikte birçok yeni yatırım potansiyelini barındırması, çevredeki gayrimenkullerin ekspertiz ve kira değerlerini arttırmaya devam etmektedir.

2020 yılı için Şirketin öncelikli hedefleri arasında mevcut yatırımlardan sürdürülebilir büyüme kaydetmesi ve aynı zamanda muhtemel değer artışlarından da fayda sağlaması amaçlanmaktadır. Şirketimiz önümüzdeki dönemde de düzenli ve kaliteli kira geliri akışını sürekli yükseltmek adına çalışmalara devam edecektir. TSKB GYO adına tüm hissedarlarımıza, Yönetim Kurulu'muza ve 2019 yılı içerisinde özverili çalışmaları için çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Hüseyin TİKEN

Genel Müdür

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Türkiye ekonomisinin yıl sonu küçülme tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup, OECD'nin "Kasım Ayı Geçici Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda Türkiye ekonomisinin 2019'da yüzde 0.3 büyüyeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Türkiye ekonomisinin 2020'de yüzde 1.6 büyüyeceğine yönelik tahminin yüzde 3'e yükseltildiği raporda, Türkiye ekonomisindeki büyümenin 2021'de toparlanarak yüzde 3.2'e çıkacağı kaydedilmiştir. Fitch ise Türkiye'nin 2019 yılı büyüme beklentisini yukarı yönlü revize ederek, yüzde 0.3 küçülmeden yüzde 0.8 büyümeye yükseltmiş olup gelecek yıl için büyüme tahminini yüzde 3.1 ve 2021 için ise yüzde 3.6 olarak açıklamıştır.

2019 yılında dünya ticaretindeki artan korumacılık eğilimi ile Brexit belirsizliği ve bunlara bağlı olarak dünya ekonomisinde ortaya çıkan yavaşlama ve dünya mal ticaretinde yaşanan daralma Türkiye için olumsuz küresel koşullar yaratmıştı. 2020 yılında ise birçok gelişmeye bağlı olarak Türkiye için küresel koşullar bir önceki yıla göre daha olumlu olması beklenmektedir. ABD-Çin ticaret anlaşması ve Brexit belirsizliğinin ortadan kalkması, genişletici para politikalarının sürmesi ile dünya ekonomisi ve ticaretinde olumlu büyümeler beklenmektedir. 2020 yılı boyunca genişletici para politikalarının sürmesi ve göreceli daha yüksek bir finansal istikrar beklenmektedir. Bunlara bağlı olarak Türkiye için daha uygun koşullar oluşacaktır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in açıkladığı veriye göre Kasım ayında işsizlik oranı geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık 327 bin kişi artarak yüzde 13.3 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde işsiz sayısı 327 bin kişi artış ile 4 milyon 308 bin olarak hesaplanmıştır. Aynı dönemde istihdam oranı 0.9 puan azalış göstererek yüzde 45.6 olarak açıklanmıştır. Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 147 bin, inşaat sektöründe 253 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe ise 102 bin, hizmet sektöründe çalışanlarda 152 bin kişilik artış gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin %17.3'ü tarım, %5.6'sı inşaat, %20.4'ü sanayi, %56.6'ı ise hizmet sektöründe yer almıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)'nin yayımladığı "3.Enflasyon Gelişmeleri Raporu"na göre tüketici fiyatları son çeyrekte, bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 2.58 puan yükselerek 2019 yılını yüzde 11.84 ile tamamlamıştır. Bu yükselişte bir önceki yılın aynı döneminde geçici vergi indirimlerine bağlı olarak temel mal grubunda gözlenen düşük baz ile Türk lirasında kaydedilen değer kaybının yansımaları izlenmiştir. Alt gruplar bazında incelendiğinde, son çeyrekte yıllık enflasyonu yüzde 7,48'e yükselen temel mal grubu, tüketici enflasyonundaki yükselişin ana sürükleyicilerinden biri olmuştur. Gıda enflasyonu temelde işlenmemiş gıda grubu kaynaklı olarak yıl genelinde yüksek seyrin etkisi izlenmiştir. Enerji yıllık enflasyonu petrol fiyatlarındaki yükseliş ve yakın dönem döviz kuru gelişmelerinin yanı sıra baz etkisi kaynaklı olarak artmıştır. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, 2019 yılının son çeyreğinde temel mal, gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 3.54, 4.86, 5.57 ve 1.17 olarak gerçekleşmiştir.

T.C. Merkez Bankası (TCMB) 2020 yılının ilk toplantısında da faizleri indirmeye devam etmiş olup 75 baz puan indirim ile politika faizini yüzde 11.25'e indirmiştir. TCMB 2020 yılı içinde bir an önce tek haneli politika faizine geçmeyi hedeflemektedir. Enflasyondaki gelişmelerden çok enflasyon beklentilerini dikkate alan TCMB'nin önümüzdeki aylarda da faiz indirimlerini sürdürmesi beklenmektedir.

TCMB kontrollü bir kur politikası izlemeye başlamıştır. TCMB bir yandan döviz varlıklarını kamu bankaları aracılığı ile satarak döviz kurlarında istikrarı gözetmekte, diğer yandan piyasaya bıraktığı TL likiditesini azaltmaktadır. Piyasa likiditesi de daha çok kamu bankalarının kredi genişlemesi ile beslenmekte olup, TCMB'nin döviz girişleri elverdiği ölçüde kontrollü kur politikasını sürdürmesi beklenmektedir.

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 gerilemesi 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 ve sektörün yerel üretim yapması için desteklenmesi konularına değinilmiş olup, İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM) 2021 yılında açılması öngörülmektedir.

Türkiye'de yurtiçi konut satışları 2019 Aralık sonu itibarıyla 1.348.729 adet olmuştur. Aralık ayında gerçekleşen rekor satışa rağmen iki yılı kıyasladığımızda 2019 yılında 2018 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %1.9 oranında düşüş görülmektedir. Toplam konut satışları içerisinde kredi kullanılarak satın alma olarak ifade edilen ipotekli satışlar, düşen konut kredi faizlerinin desteği ile yıllık bazda yüzde 603.4 oranında artmış olup, 50.278 adet olarak gerçekleşmiştir. "REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi" 2019 yılı Aralık ayı sonuçlarına göre metrekare bazlı stok hızında yüzde 3.7 oranından düşüş gözlemlenmiştir. TCMB konut fiyatları istatistiklerine göre; Kasım ayında ülke genelinde konut fiyatları reel olarak yüzde 3.05 oranında azalmıştır. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 1.09 oranında artarak 117.10 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Kasım ayında bir önceki yıla göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1.30, 6.48 ve 7.47 oranlarında artış göstermiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin yayımladığı verilere göre AVM ciro endeksi Kasım ayında yıllık bazda yüzde 20.1 oranında artış göstererek 352 puana ulaşmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan metrekare başına düşen cirolar Kasım 2019'da İstanbul'da 1.637 TL, Anadolu'da 1.148 TL olarak gerçekleşirken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise 1.343 TL olarak kaydedilmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

2019 yılında dünya ekonomisinde yavaşlamaya, dünya ticaretinde ise daralmaya yol açan unsurlarda yaşanan iyileşmeler nedeniyle dünya ekonomisi 2020 yılına daha iyimser beklentiler ile başlamıştır. ABD-Çin ticaret anlaşmasının imzalanması, Brexit belirsizliğinin ortadan kalkması ve genişletici para politikaları beklentileri ile 2020 yılında dünya ekonomisinde yüzde 2.6 büyüme beklentisi bulunmaktadır. Ancak bu iyimser beklentiler önüne Çin’de yaşanan corona virüs olayı önemli bir tehdit olarak çıkmıştır.

Büyük Britanya 31 Ocak 2020 tarihinde Avrupa Birliği’nden resmen ayrılmıştır. Ayrılık anlaşması gereğince Büyük Britanya 31 Aralık 2020 tarihine kadar AB tek pazarı içinde kalmaya devam edecektir. 31 Aralık tarihine kadar vergisiz ve kotasız karşılıklı serbest ticaret sürecektir. Büyük Britanya ve AB bundan sonraki ilişkileri için Mart ayı başından itibaren müzakereye başlayacaktır. Büyük Britanya AB ile Dünya Ticaret Örgütü üyesi üçüncü bir ülke olarak ilişkilerini yürütmek istemektedir. Bunun anlamı Büyük Britanya ile AB arasında bir serbest ticaret anlaşması uygulanacaktır. Bu anlaşma hükümlerince ikili ticarete vergi ve kotaların yine sıfır olması hedeflenmektedir. Böyle olursa Büyük Britanya ile AB arasında vergisiz ve kotasız ticaret 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren de devam edecektir. Büyük Britanya AB dışındaki üçüncü ülkeler ile de Dünya Ticaret Örgütü kuralları gereği üçüncü ülke statüsünde ticaret yapacaktır. Büyük Britanya üçüncü ülkelere ticarete gümrük vergisi uygulayacaktır. Ancak Büyük Britanya üçüncü ülkeler ile de serbest ticaret anlaşmaları yapmayı, vergisiz ve kotasız ticareti hedeflemektedir.

2020 yılındaki riskler dolara olan talebi güçlü tutmayı devam etmektedir. ABD başkanlık seçimleri nedeniyle ABD şirketleri nakit biriktirmekte olup, ABD bankaları üçüncü ülke bankalarına kaynak aktarmakta isteksizdir. Diğer yandan jeopolitik riskler ve bunlara eklenen corona virüs olayının yarattığı belirsizlikler dolara olan talebi yükseltmekte ve dolar güçlü kalmayı sürdürmektedir.

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.

ABD’de ISM imalat endeksi Aralık’ta 48.1’den 47.2’ye gerileyerek Haziran 2009’dan beri en düşük seviyeye inmiş ve böylece daralma 5. ayda da devam etmiştir. Yeni siparişler endeksi 47.2’den 46.8’e gerilemiş ve Nisan 2009’dan beri en düşük seviyeye inmiştir. İstihdam endeksi ise 46.6’dan 45.1’e gerilemiştir. Öte yandan yıllık TÜFE 2019 Aralık ayında yüzde 2.1 oranında beklentilerin 0.1 puan üzerinde açıklanmış, FED yetkililerinin yakından takip ettiği çekirdek enflasyon 2019 için yüzde 1.8’den yüzde 1.6’ya çekilmiş ve 2020 ile 2021 için yüzde 2.0 olarak korunmuştur.

İngiltere Merkez Bankası (BoE), politika faizini değiştirmeyerek yüzde 0.75 seviyesinde bırakmıştır. Banka, İngiltere’nin 2020, 2021 ve 2022 yılları büyümesini ise aşağı yönlü revize etmiştir. Buna göre, büyüme beklentisi 2020 için yüzde 1.25’ten yüzde 0.75’e, 2021 için yüzde 1.75’ten yüzde 1.50’ye ve 2022 için yüzde 2’den yüzde 1.75 seviyesine düşürüldü. Para politikası kurulu tutanaklarında, enflasyonun Aralık ayında yüzde 1.3’e gerilediği ve bankanın hedef seviyesi olan yüzde 2 seviyesinin altında olduğu belirtilmiş

olup, Brexit sürecinin netleşmesiyle birlikte büyüme ve enflasyonun yeniden artması, 2021'de ise enflasyonun yüzde 2'ye yaklaşmasının beklendiği kaydedilmiştir.

Euro Bölgesi'nde Kasım ayında açıklanan imalat PMI endeksi 49.5 değerini alarak imalat sanayinde küçülmenin devam ettiğini göstermiştir. Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre mevsimsellikten arındırılmış sanayi üretimi Kasım'da önceki aya kıyasla yüzde 0.2 artarken, 2018'in Kasım ayı ile kıyaslandığında yüzde 1.5 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 eksi 0.5 seviyesine çekmiştir. Ayrıca 1 Kasım'dan itibaren her ay 20 milyar Euro tahvil alacağını duyuran ECB, 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 enflasyonu 1.3 olarak gerçekleşmiştir.

Çin Ulusal İstatistik Bürosu'ndan (NBS) yapılan açıklamaya göre ülke ekonomisinin 2019'da yüzde 6.1 oranında büyüdüğü belirtilerek, bu büyüme oranının aynı yıl içinde açıklanan büyüme hedefiyle uyumlu olduğuna da vurgu yapılmıştır. ABD ile gerçekleştirilen ticaret görüşmeleri sonunda ABD'den tarım ve enerji ürünleri ithalatında kayda değer oranda ithalat gerçekleşeceği açıklanmıştır. Bu açıklama sonrası ise yıllık 355 milyar dolarlık ticaret açığının kademeli olarak düşeceği belirtilmiştir. İmalat PMI endeksi 2019 yılı sonu 51.8 beklentisindeyken 0.3 puan altında 51.3 seviyesinde gerçekleşerek ekonomik aktivitenin yavaşladığına işaret etmiştir. 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. Corona virüs salgınının ekonomi üzerindeki olumsuz etkisini azaltmak için desteğini artıracığını açıklayan Çin Merkez Bankası (PBOC), corona virüsün kontrol altına alındığı zaman ekonomik faaliyetin de toparlanacağına dikkat çekmiştir.

ABD'de konut sektörü verileri yeni yılda dalgalanma göstermiş, ancak yılı artışlar ile kapatmıştır. 2019 yılında yeni konut satışları yüzde 11 artarak 625 binden 694 bine yükselmiştir. Mevcut ev satışları ise 2019 yılında yine yüzde 11 yükselerek 4.99 milyon adetten 5.54 milyon adete çıkmıştır. ABD'de konut satışları 2019 yılını yüksek artışlar ile kapatmıştır.

Euro bölgesi inşaat harcamaları 2019 yılının ilk ve ikinci çeyrek dönemlerinde göreceli olarak hızlı büyümüşü. Yılın üçüncü çeyreğinde ise inşaat harcamalarında büyüme yavaşlamış ve yüzde 0.7 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat harcamaları Ekim ayında da yavaşlamaya devam etmiştir. Kasım ayında ise inşaat harcamaları yeniden hareketlenmiştir. Kasım ayında konut inşaat harcamaları yüzde 1.4, konut dışı inşaat harcamaları yüzde 0.4 ve toplam inşaat harcamaları ise yüzde 1.4 büyümüşür.

TSKB GYO'nun 2019 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

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.tskbggyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

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 Hizmet Sözleşmesi sona ermiş olup, 2019 yıl başı itibarıyla 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 değerlendirme hizmetlerinin Ter Ra Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile 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, Denetçi Raporu 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.tskbggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.

29 Mart 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş ve karara bağlanarak kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hakan Aygen'in ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Özlem Bağdatlı'nın seçilmelerine, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ersan Yıldırım, Yönetim Kurulu Başkan Vekili 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 karar verilmiştir.

TSKB GYO’nun mali performansından satırbaşları

2019 yılı sonu itibarıyla,

- TSKB GYO’nun toplam portföy değeri 570 milyon TL; toplam aktifleri ise 575 milyon TL’ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 25.5 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO’nun net aktif değeri büyüklüğü 310 milyon TL, piyasa değeri ise 402 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %58’i ofis binaları, %28’i alışveriş merkezi ve %14’ü otel şeklindedir.
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 23.7 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2019 yılı esas faaliyet kârı 91.2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

TSKB GYO, üst yönetimi ve çalışanlarınca benimsenmiş kurum kültürüne ve güçlü bir kurumsal yapıya sahiptir. Bu özellik tüm faaliyetlerde, şeffaflık, hesap verebilirliği öncelikli prensipler olarak algılayan güçlü bir kurumsal yönetim yaklaşımını da beraberinde getirmektedir.

Halka açık bir şirket olan TSKB GYO; değeri artıran fırsatları yakından izlemeyi, kira gelirlerinde sürekli verimliliği ve sağlam mali yapısını korumayı ticari başarısının temelleri olarak kabul etmektedir.

TSKB GYO, 2019 faaliyet yılı içerisinde alınan tüm Genel Kurul kararlarını yerine getirmiştir.

TSKB GYO'nun Yatırım Portföyü

Portföy Sınırlamaları

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,876,054	14,615,753
	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı			
B	haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	562,697,500	487,468,000
C	İştirakler(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	1,513,264	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		5,113,368	7,343,504
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	575,200,186	509,427,257
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	261,285,242	243,651,865
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	310,106,668	258,087,638
	Diğer kaynaklar		3,808,256	7,687,754
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	575,200,186	509,427,257

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul			
A1	ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,876,054	14,615,753
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,			
B1	gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak (*)	III-48.1, Md. 28	1,513,264	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,000,000	3,000,000
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının	Seri:VI No:11,		
L	toplamı	Md.22/(l)	-	-

(*) Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 2,250,000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

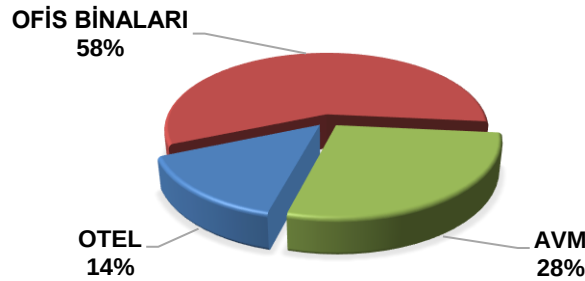
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	98%	96%	Asgari 50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	3%	Azami 50%
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	85%	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%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019
Pay Sayısı	300,000,000	300,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	258,087,638	310,106,668
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.86	1.03

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %58'inin ofis binaları, %28'inin alışveriş merkezi ve %14'ünün otelden oluştuğu görülmektedir.



TSKB GYO'nun gayrimenkul portföyü;

- ✓ İstanbul-Kabataş, Fındıklı'daki yaklaşık 18,000 m² kapalı alana sahip iki ofis binası,
- ✓ İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ofis binası,
- ✓ yaklaşık 80,648 m² kapalı alan ve 31,794 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi,
- ✓ Adana şehir merkezinde yer alan 180 odalı ve 5 yıldızlı Divan Adana Oteli'nden

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 Eskişji Bazaar'ın yanı sıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sineması ve 1,000 m² 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 almaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 155,555,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

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 "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
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", Plan notları: "TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 30,50m"	
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	155,555,000-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 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.

Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçenekleri bölge çekiciliğini artırmaktadır. Galataport projesinin 2020 yılı Mayıs ayında tamamlanması ve bölgenin önümüzdeki dönemde değerini artırması beklenmektedir.

Aynı zamanda Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi (Martı Projesi)'nin ilk etabı 2019 yılı Mart ayında açılmıştır. Martı temalı mimari projenin iptal edildiği, Osmanlı mimarisinden esinlenen klasik terminal binalarının yapılmasının planlandığı ve konunun İBB yönetiminin gündeminde olduğu bilinmekte olup, projenin ikinci etabının 2020 yılı Ekim ayında açılması beklenmektedir.

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: 288,780,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

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 Varlık Kiralama A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kısmen "3. Derece Ticaret Alanı" kısmen "Konut Yerleşme Alanı" kısmen "30m 1. Derece Kentsel ve Bölgesel Yol" alanı içerisinde kalmaktadır.
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	144,540,000-TL	612,500-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmaızı Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no’lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “4 Bloklu Kargir İşyeri”
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, 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	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda kısmen “ Konut Yerleşme Alanı, Avan Proje H: 4 Kat (İlgili Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacak)” alan içerisinde kalmaktadır.
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	144,240,000-TL	597,000-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 çevresinde sürdürülen Galataport projesinin 2020 yılı Mayıs ayında tamamlanması ve 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: 36,960,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Tahir Han, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, 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.....53/72 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.....1/144 Ömer Faruk ÇELİK37/144
Mevcut Kullanım	Kısmen boş kısmen iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Tadilatında "Turizm+Hizmet+Ticaret (THT)" lejandına sahiptir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş merkezi" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hissesinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	50,210,000- TL	36,960,000-TL

Divan Adana Oteli



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

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

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

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

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

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

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 81,402,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

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 on dört 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.

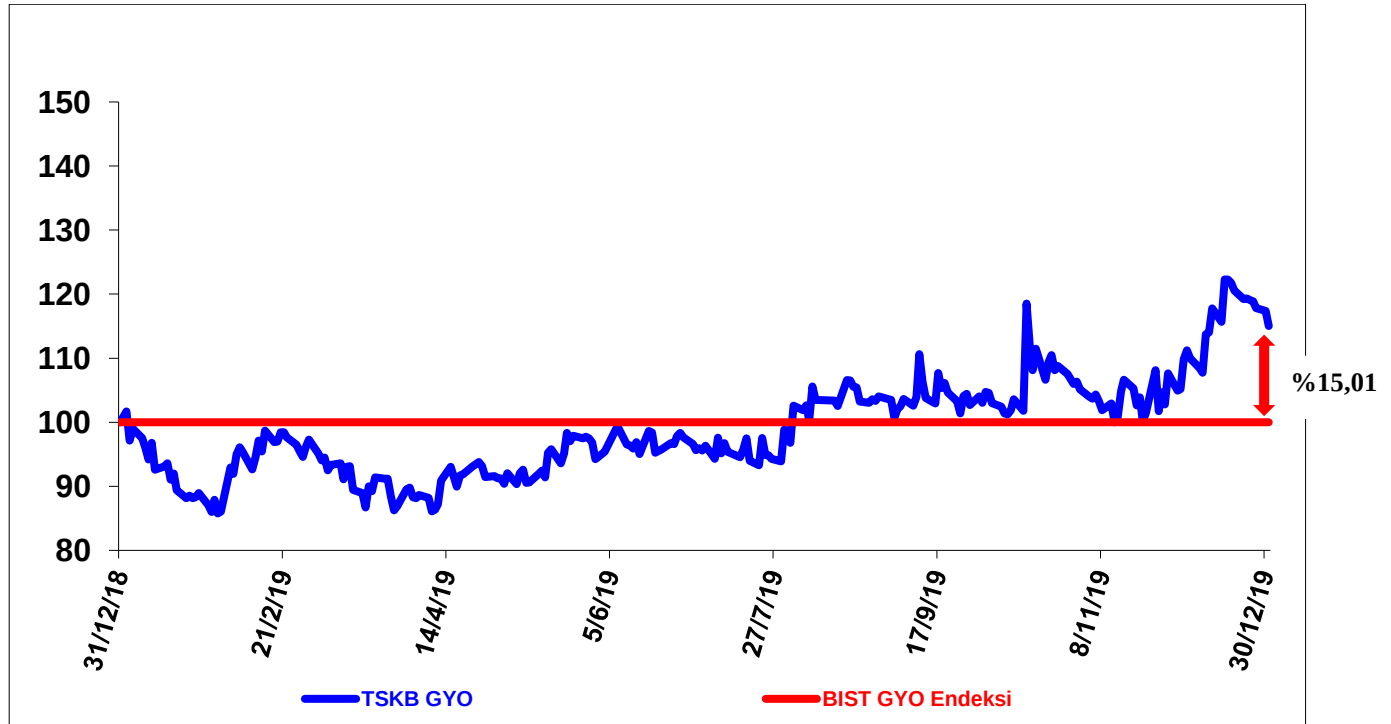
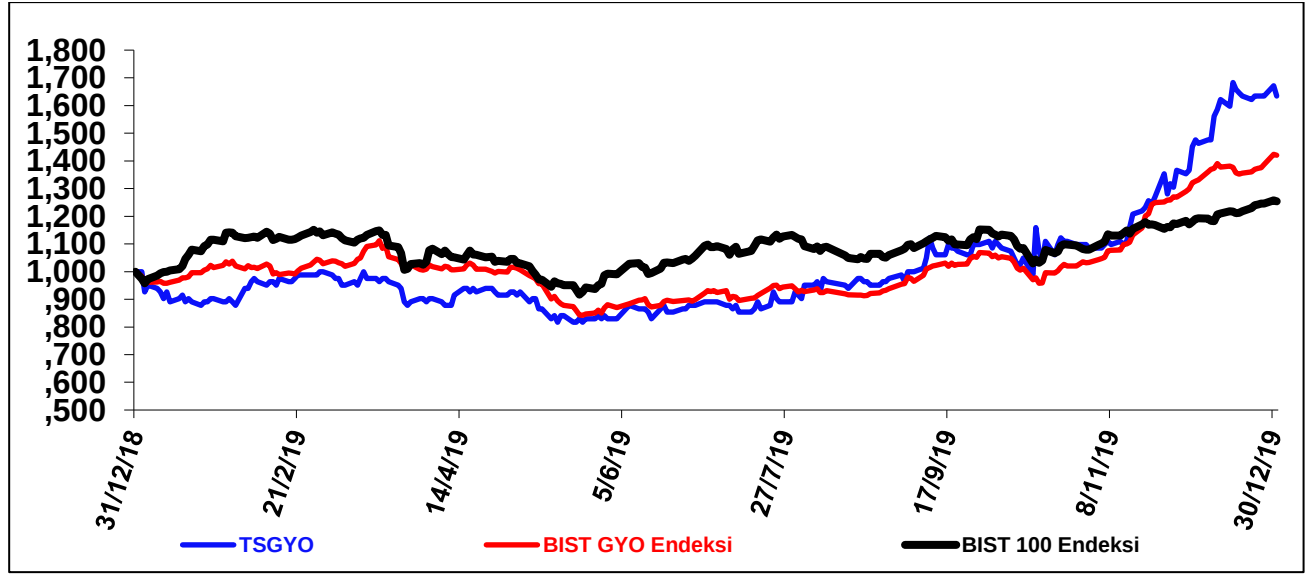
Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hisselinin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	162,805,000 TL	81,402,500 TL

Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

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

	31.12.18	31.12.19	Performans
BİST 100 (XU100)	91,270	114,425	%25
BİST GYO (XGMYO)	24,491	40,481	%42
TSGYO	0.82	1.34	%63



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

			Performans
	31.12.18	31.12.2019	31.12.18-31.12.19
Piyasa Değeri (mn TL)	246	402	%63
Piyasa Değeri (mn USD)	47	68	%45

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.12.2019 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	81,402,500
Divan Adana Oteli	81,402,500
Ofis Binaları	325,740,000
Fındıklı Binaları	288,780,000
Tahirhan Binası	36,960,000
Alışveriş Merkezi	155,555,000
Pendorya AVM	155,555,000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	562,697,500
İştirakler	1,513,264
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	5,876,054
Toplam Portföy Değeri	570,086,818
Hazır Değerler	-
Alacaklar	495,148
Diğer Aktifler	4,618,220
Borçlar	265,093,518
Net Aktif Değer*	310,106,668
<i>Piyasa Değeri*</i>	402,000,000
Net Aktif Değerine göre Prim	62%

*31.12.2019 itibarıyla

Yönetim Kurulu

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. TSKB'de 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 itibariyle Danışmanlık Pazarlama Birimi'nde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Özbilen, Karsusan A.Ş.'de 2008-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, 2015 yılından bu yana TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Munzam Vakfı'nda Denetçi ve 2017 yılında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevi sürdürmektedir. Ayrıca 2015 yılından bu yana TUSİAD Turizm Çalışma Grubu üyesi olan Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Seyit Hüseyin Gürel



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

Dilek Pekcan Mişe



Dilek Pekcan Mişe, 2006 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümü'nden 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.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ait Beyan Metni

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

Şirketinizin 24 Mart 2020 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 %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 (%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	Unvanı
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	Unvanı
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	Unvanı
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, Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

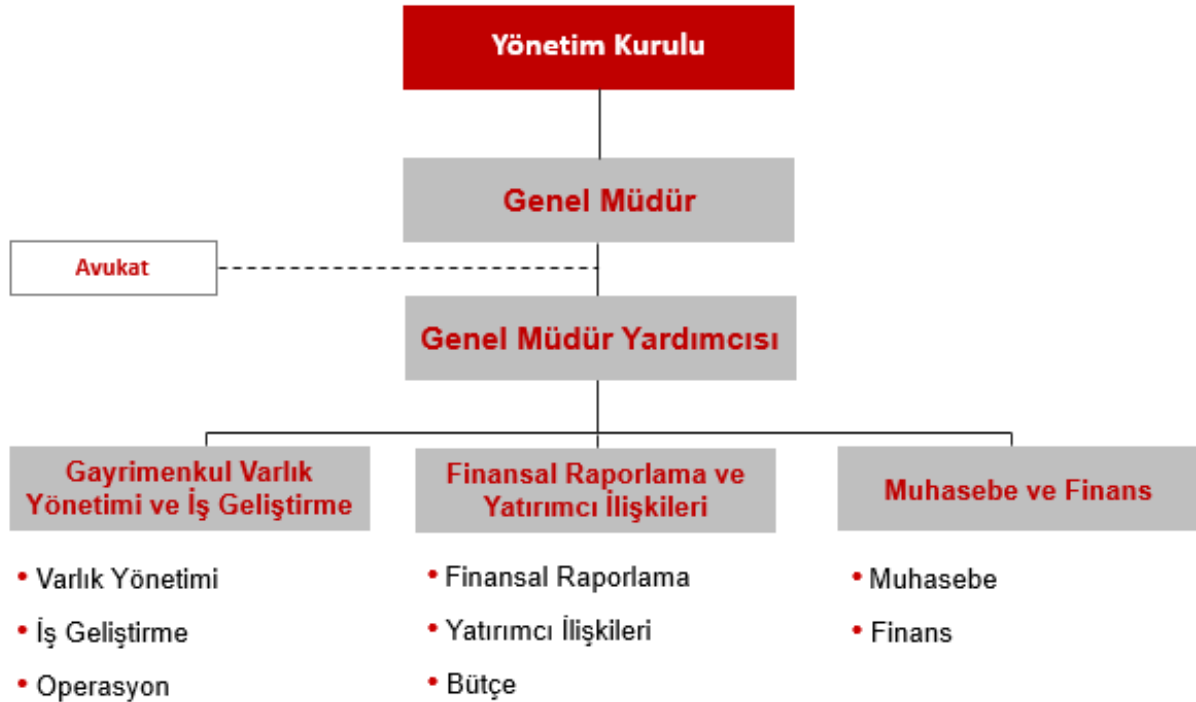
2019 yılı içerisinde 66 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları yıl içerisinde gerçekleştirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 2019 yılı içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi

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

Organizasyon Şeması



TSKB GYO’da İnsan Kaynakları

Nitelikli insan kaynağından güç alan TSKB GYO, insan kaynaklarına yaklaşımının ana ilkelerini

- ✓ yetki ve sorumluluk paylaşımı,
- ✓ eğitim ve araştırmaların desteklenmesi suretiyle çalışanların kişisel ve profesyonel gelişiminin sağlanması,
- ✓ özlük haklarına özen gösterilmesi,
- ✓ çalışanları için motive edici bir çalışma ortamı yaratma olarak belirlemiştir.

TSKB GYO’yu sektöründe farklılaştıran en önemli unsurlardan biri alanında uzman ve deneyimli ekibe sahip olmasıdır. İlgili mesleki birikime ve donanımına sahip olan bu ekip; yatırım olanaklarının araştırılması ve geliştirilmesi için sektörün ve piyasanın izlenmesi, fizibilite ve değerlendirme raporlarının hazırlanması, yürütülmekte olan yatırımların proje yönetiminin sevk ve idaresi gibi görevler üstlenmektedir.

İşe Alım

TSKB GYO; işe alımlarda adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem vermektedir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO’nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarını sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO’nun İnsan Kaynakları Uygulamaları’nın temeli çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak üzerine kuruludur. Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

TSKB GYO, doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performansa dayalı bir ücret politikası uygulamaktadır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar Şirket içi Yönetmelikler ve Politikalara göre belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

Yardım ve Bağışlar

2019 yılı içerisinde bağış yapılmamıştır.

TSKB GYO Ücretlendirme Politikası

Bu politika, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapısına uyumlu ve etkin risk yönetimine katkı sağlayan Şirketin ücretlendirme ilke, kural, koşul ve uygulamalarını anlatan bir politika olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Amaç

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri

Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme

Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

- ✓ Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kar ya da gelir gibi kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.
- ✓ Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.
- ✓ Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.
- ✓ Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.
- ✓ Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamadaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütülüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.
- ✓ Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

Risk Yönetimi

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.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun "Bankaların İç Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliği"nin 9. maddesi uyarınca, bankaların iç kontrol sistemleri, konsolidasyona tabi ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ana pay sahibimiz TSKB'nin konsolidasyona tabi bir iştiraki olarak Şirketimizin de iç kontrol ve faaliyet yapısına yönelik değerlendirme ve raporlama sistemi bulunmaktadır.

Aynı zamanda Şirketin ana ortağı TSKB'nin İç Kontrol Müdürlüğü tarafından her üçer aylık dönemlerde iç kontrol faaliyeti gerçekleştirilmekte ve hazırlanan rapor TSKB Teftiş Kurulu Başkanlığı ile TSKB Denetim Kurulu Komitesi'ne ve TSKB GYO'nun Denetimden Sorumlu Komite'sine sunulmaktadır.

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

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

Şirketimizi ilgilendiren davalar ve olası sonuçları hakkında detaylı bilgilere Bağımsız Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Bağlı Şirket Raporu

Şirketimizin ilişkili taraflar işlemleri hakkında bilgi denetim raporunun dipnotlarında yer almakta olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi gereği hazırlanan 2019 yılına ait Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

Şirket, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerde 01.01.2019 - 31.12.2019 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2019 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2019 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketin herhangi bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Danışmanlık, Denetim, Ekspertiz ve Hukuk Hizmeti Alınan Firmalar

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi (E&Y)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

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

Özet Yönetim Kurulu Raporu

Sayın Ortaklarımız;

TSKB GYO'nun 2019 faaliyet yılına ait bilanço ve kâr/zarar hesabını inceleme ve onaylarınıza sunmadan önce, Şirketimizin 2019 yılı performansına ilişkin değerlendirmelerimizi paylaşmak istiyoruz.

TSKB GYO, 2019 yılı hedefleri doğrultusunda portföyünde bulunan varlıkların verimliliğinin artırılması amacıyla faaliyetlerini sürdürmüştür.

2019 yıl sonu itibarıyla;

- TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 570 milyon TL; toplam aktifleri ise 575 milyon TL'ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 25.5 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 310 milyon TL, piyasa değeri ise 402 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %58'i ofis binaları, %28'si alışveriş merkezi ve %14'ü otel şeklindedir.
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 23.7 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2019 yılı esas faaliyet kârı 91.2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim faaliyetlerine devam etmektedir...

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup, faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 3 Ocak 2014 tarihinde 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan ilkere uyum sağlanmış olup, zorunlu olmayan düzenlemelere 2019 yılında uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Divan Adana Otel'i'nin yıl içerisindeki doluluk oranı, Otelin faaliyete geçtiği günden bu yana artış göstermeye devam etmektedir.

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortak yatırımı olan Adana Divan Otel'in yönetimi için kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. otelin yönetimini Divan Grubu ekibi ile yürütmektedir. Divan Adana Otel'in Yönetim Kurulu üyeliği'ni üstlenen TSKB GYO üst yönetimi tarafından toplantılara fiziken katılım sağlanmış olup, otel faaliyetlerinin iyileştirilmesi açısından her karar titizlikle değerlendirmeye alınmıştır.

Divan Adana Otel'i'nin performansı yıl içerisinde kültürel ve coğrafi koşulların etkisiyle değişiklik göstermektedir. Adana'da Nisan ayında yapılan festivaller otelin ziyaretçi sayısını artırırken, yaz aylarında bölgenin ikliminin çok sıcak ve kurak olması şehre gelen ziyaretçi sayısını ve otel doluluk oranını etkilemektedir. Otelin ilk açıldığı yıllarda %40 – %45 seviyelerindeki doluluk oranı, yıl içerisinde en yüksek %78 seviyesine ulaşmış olup,

2019 yılı ortalaması yaklaşık %65 olarak gerçekleşmiştir. Toplam ziyaretçi sayısındaki önemli artış otelin karlılığının artmasına katkı sağlamıştır.

Pendorya AVM'nin faaliyette bulunduğu sektörde ve konumlandığı bölgede yıl içerisinde birçok gelişme yaşanmıştır.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine yıl içerisinde devam edilmiş olup, 2019 yılı içerisinde AVM'nin ortalama doluluk oranı %79 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Pendorya AVM çevresinde yan parselde imar koşullarında yapılan değişiklik ve gelişmeler ile birlikte konut talebinde artış beklenmektedir. Yapılan plan değişiklikleriyle birlikte Pendorya AVM çevresinde konut tipi yapılaşmanın önü açılmış ve bölgedeki insan yoğunluğu artmıştır. AVM'ye yakın mesafede bulunan Garanti Operasyon Merkezi 2018 yılı sonu itibariyle faaliyete başlamıştır.

2018 yılında yapılan değerlendirmelerde AVM yönetim firmasının değiştirilmesi uygun görülmüş ve Prime Development ile 2019 yıl başı itibariyle AVM yönetim hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır. 2019 yılında Pendorya AVM'nin yönetimi disiplinli ve sistematik biçimde takip edilmiştir. Söz konusu planların yanı sıra; yıllık kira gelirlerinin, boş mağazaların büyük oranda kiralanması ve mevcut kira düzeylerinin de yıllık bazda enflasyon oranında artırılmasına bağlı olarak yükselebileceği, ayrıca kiracı cirolarındaki en az enflasyon kadar artışın etkisiyle ciro kiralardaki benzer yönde artış ile toplam kira gelirlerinin artmasına destek olacağı, bununla birlikte operasyonel giderlerin azaltılarak AVM'nin ilerleyen yıllarda daha kazançlı hale gelmesi beklenmektedir.

Tahir Han Binası ile ilgili ortaklığın giderilmesi davası'nın yargılama sonucu beklenmektedir.

Şirket portföyünde bulunan Tahir Han Binasının %25 hissesine sahip diğer ortağı ile izale-i şüyu davası 2015 yılında lehimize karar bağlanmış ancak karar temyiz edilmişti. Temyiz neticesinde, 11. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin lehimize olan ortaklığın giderilmesi yönündeki kararı Yargıtay 20. Hukuk Dairesi tarafından bozulmuştur. Yeniden yargılama yapılacaktır.

Tahir Han Binası'nın bulunduğu çevrede devam eden Galataport projesi ile bölgenin değeri artmaya devam etmekte olup, projenin 2020 yılı Mayıs ayında tamamlanarak hizmete girmesi beklenmektedir. Tahir Han'ın bulunduğu bölgede yeni işletmeler ve otel yatırımları faaliyete geçmekte ve bölgenin yatırım potansiyelinin devam ettiği görülmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları tam kapasitede hizmet vermektedir.

Şirket'in ana ortağı TSKB ve grup şirketlerinin kiracı olduğu ofis binalarında 2019 yıl sonu doluluk oranı yüzde yüz olarak gerçekleşmiştir.

Fındıklı Ofis Binaları'nın bulunduğu parseller Kentsel Sit alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır. Bölgeye ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. Binaların konumlandığı bölgede Galataport projesi devam etmekte olup, projenin 2020 yılı Mayıs tamamlanarak hizmete girmesi beklenmektedir. Gayrimenkullerin değerine etkisi yüksek olan Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi'nin ilk etabı tamamlanmıştır, ikinci etabının 2020 yılı içerisinde tamamlanması beklenmektedir. Kabataş Mahmutbey metro hattının ise 2020 yılının ilk çeyreğinde açılması planlanmaktadır. Ofis Binaları'nın merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli ve devam eden yatırımlar binaların bulunduğu bölgenin değerini artırmaktadır.

2020 yılına ilişkin beklentiler...

Şirket'in 2020 yılında öncelikli hedefi, gayrimenkuller bazında verimliliği artırarak gelirlerini iyileştirici çalışmalar yapmak ve fırsatları iyi analiz ederek faaliyetlerden elde edilen geliri artırmaktır. Önümüzdeki süreçte konjonktürel gelişmeler ve piyasa koşulları iyi analiz edilerek, Şirket yararına objektif kararlar alınmasına özen gösterilecektir.

TSKB GYO'nun değerli pay sahiplerine, bilgi ve deneyiminden destek aldığımız ana ortağımız Türkiye Sınai Kalkınma Bankası mensuplarına ve tüm Şirket çalışanlarımıza Şirket faaliyetlerine katkılarından dolayı teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,

TSKB GYO A.Ş. YÖNETİM KURULU

KURUMSAL YÖNETİM

1. TSKB GYO Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (“TSKB GYO” veya “Şirket”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne tabidir. (“İlkeler”). Şirket Esas Sözleşmesi’ne göre, zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları Esas Sözleşme’ye aykırı sayılmaktadır.

Şirket “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı”nı 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de SPK tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (“Tebliğ”), 2/35 sayılı SPK ilke kararı ve 10 Ocak 2019 tarih ve 2/51 sayılı kararı esas alarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) “Kurumsal Yönetim Tebliği” ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan/olmayan düzenlemelere 2019 yılında da uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Şirketimiz uyulması zorunlu olarak belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, hali hazırda uygulanması zorunlu tutulan ilkeler dışında kalan ve azami ölçüde uyulmasını hedeflediğimiz diğer ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Düzenleme uyarınca uygulaması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinden, henüz uyum sağlanamayan başlıca ilkeler aşağıda belirtilmektedir.

- 1.4.2 numaralı ilke gereği Şirket esas sözleşmesi düzenlemeleri çevresinde A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
- 1.5.2 numaralı ilke gereği azlık hakları sermayenin yirmide bir oranından daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, azlık hakları Türk Ticaret Kanunu ve Tebliğ uyarınca genel çerçevede tanınmıştır.
- 3.2.2. numaralı ilke gereği önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınırken konsültasyon, anket gibi yöntemler kullanılmamıştır.
- 3.3.5 numaralı ilke gereği çalışanları etkileyecek kararlar kendilerine bildirilmiş olup, Şirket çalışanlarının bağlı bulunduğu bir sendika bulunmamaktadır.
- 4.3.9 numaralı ilke kapsamında Şirketin %25 oranında Kadın Yönetim Kurulu üye hedefi doğrultusunda Şirket politikası oluşturulmamıştır fakat Yönetim Kurulu üye seçiminde kadın üye sayısına özen gösterilmekte olup %43 oranında kadın üye bulunmaktadır.
- 4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev yapmaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, finansal tablo dipnotlarımızda yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler Şirket politikası gereği toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında; genel kurul bilgilendirme dokümanı detaylı olarak hazırlanmış ve Şirket internet sitesine Genel Kurul’dan üç hafta önce konularak

pay sahipleri ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Yönetim kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret politikasının belirlenmesi ve kamuya duyurulması, ilişkili taraf işlemleri ile ilgili bilgilerin kamuya duyurulması, komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış ve ilkelerin uygulanmasına devam edilmiştir.

Şirketimiz gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm yatırımcılarına ve analistlere aynı zamanda iletmektedir. İletişimin sürekli ve şeffaflıkla yapılmasını teminen aracı kurum ve yatırım bankalarıyla talepleri doğrultusunda toplantılar düzenlenmekte, kurumsal/bireysel tüm yatırımcıların soruları mevzuat hükümleri çerçevesinde cevaplanmaktadır.

Şirketimizin, yıllar itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. SPK'nın 10 Ocak 2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı uyarınca hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanmıştır.

Saygılarımızla,

Hüseyin TİKEN
Genel Müdür

Hakan AYGEN
Yönetim Kurulu Başkanı

2. Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Genel Müdür Yardımcısı’na bağlı olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyetleri Şirketin Hukuk Bölümü ile koordineli olarak gerçekleştirilmektedir. SPK’nın düzenlemeleri çerçevesinde yatırımcı ilişkileri bölümü şeffaflık, hesap verilebilirlik, eşitlik ve sorumluluk ilkelerine uygun olarak pay sahiplerine bilgi edinme haklarının eksiksiz yerine getirilmesini sağlamayı amaçlamaktadır. SPK Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı’na sahip Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, ilgili mevzuat gereğince aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

Halihazırda Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nde görev yapmakta olan çalışanların iletişim bilgilerine aşağıda yer verilmektedir:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
Cengaver Yıldızgöz*	Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr
Ebru Ormancı	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	(212) 334 50 20	ormancie@tskb.com.tr
Melike Hamza	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	(212) 334 50 20	melikeb@tskb.com.tr

* Şirket Genel Müdür Yardımcısı olan ve aynı zamanda Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticiliği görevini yürüten Sn. Cengaver Yıldızgöz, 209217 no’lu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ile 701855 no’lu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı’na sahiptir.

2019 yılı içerisinde yatırımcılardan gelen sözlü ve yazılı taleplerin tamamına yanıt veren yatırımcı ilişkileri bölümü, yatırımcılardan gelen yaklaşık 47 adet sözlü ve yazılı talebi cevaplandırmıştır.

Şirketimizde Aday Gösterme ve Ücretlendirme Komitelerinin görevlerini de yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi 2019 yılı içerisinde toplam 6 adet toplantı gerçekleştirmiş olup, toplantıda görüşülen konular ve alınan kararlar Yönetim Kurulu’na bilgilendirme dokümanları ile bildirilmiştir.

Şirket tarafından 1 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri arasında SPK düzenlemeleri uyarınca 50 adet özel durum açıklaması yapılmış olup, Şirketin ilişkili olduğu kurumlar tarafından toplam 30 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Borsa İstanbul tarafından ek açıklama talebinde bulunulmamış olup, ilgili düzenlemeler çerçevesinde zamanında yapılmayan özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

2.2. Genel Kurul Toplantısı

Şirketin 29 Mart 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış olup, Genel Kurul Toplantısı esnasında pay sahiplerinden gelen sorulardan cevaplandırılması yapılmamış sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından mevzuat düzenlemelerindeki süreler içerisinde yanıtlanmış ve Şirketin kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri alanı altında yayınlanmıştır.

Toplantıda pay sahipleri tarafından,

- Şirket Esas Sözleşmesi ve Genel Kurul İç Yönergesi uyarınca Toplantı Başkanlığı teşkil edilmiş ve Toplantı Başkanlığına Olağan Genel Kurul Tutanağı'nı imzalamak üzere yetki verilmesi,
- Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğinden ayrılan üyelerin yerine yapılan yeni üye seçimlerinin onaylanması,
- Yönetim Kurulu Üyelerine aylık brüt ücretin tespiti,
- Yönetim Kurulu tarafından 2019 yılı için bağımsız denetim faaliyetini yürütmek üzere Bağımsız Denetim kuruluşu seçilmesi
- Yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,
- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi konularında öneriler kabul edilmiştir.

2018 yılı Olağan Genel Kurul'da ayrıca bağış yapılmadığı konusunda pay sahiplerine bilgi verilmiştir. Ayrıca 1.3.6 sayılı Kurumsal Yönetim ilkesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin gerçekleştirdiği herhangi bir işlem olmadığı hususu pay sahipleri ile paylaşılmıştır.

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi sebebi ile kararın Genel Kurul'a bırakıldığı bir işlem bulunmamaktadır.

2.3. Kar Dağıtımı

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın 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.

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir karın

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Kâr Payı Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlar uyarınca, Şirketimizin 2018 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabılır herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması hususu Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve ilgili önerge pay sahipleri tarafından kabul edilmiştir.

3. Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve bu sayı Yönetim Kurulu faaliyetlerinin etkin bir şekilde organize edilebilmesine olanak sağlamaktadır. Yönetim Kurulu ve Şirket üst yönetimine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuş olup, Yönetim Kurulu üyelerinin detaylı özgeçmişlerine Şirketin kurumsal internet sitesinde ve faaliyet raporunda ayrıca yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 29 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süre ile göreve seçilmişlerdir. Görev süresi 3 yıl olduğu için üye seçimi 2022 yılında yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında yeniden gerçekleştirilecektir.

Şirketin Aday Gösterme Komitesi'nin görevini yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından hazırlanan 4 Mart 2019 tarihli raporla, bağımsız yönetim kurulu üyeliğine Sayın Ersan Yıldırım ve Sayın Aysel Ölçen Aydınır aday gösterilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu adaylığının onaylanmasına müteakiben 29 Mart 2019 tarihinde Genel Kurul tarafından adaylar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçilmiştir. Genel Kurul'da bağımsız üye seçimi sebebiyle Sn. Ersan Yıldırım ve Sn. Aysel Ölçen Aydınır'ın bağımsızlık beyanları Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu bölümü altında yer verilmiştir.

2019 yılında Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret, menfaatler ve temsil giderlerinin toplam tutarı 1,554,665 TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Yönetim

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Şirket İçerisinde Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan Aygen	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl/Devam Ediyor
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Dilek Pekcan Mişe	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Ahmet Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Ersan Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Aysel Ölçen Aydın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Hüseyin Tiken	Genel Müdür	Süresiz / Devam Ediyor
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz / Devam Ediyor

Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve

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

"Kâr Dağıtım Politikası", 03.04.2018 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 27 Nisan 2018 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

2019 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2019 Yılı			
Kar Dağıtım Teklifi (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		300.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	52,113,273.00	-35,400,878.08
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	52,113,273.00	-35,400,878.08
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-288,677,365.37
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	0,00
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e Kâr Payı	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
NET	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
0	0,00			

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

29 Ocak 2020

*Bu rapor, 58 sayfa finansal tablolar
ve tamamlayıcı dipnotlarından
oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Building a better
working world

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 8'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 562.697.500 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 8 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



**Building a better
working world**

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'dır.

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



29 Ocak 2020
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5-6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-22
Not 3 Bölümlere göre raporlama	23-25
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	26
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	27-28
Not 6 Finansal borçlanmalar	29
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	30
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31-36
Not 9 Maddi duran varlıklar	36
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	37
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	37-39
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	40
Not 13 Diğer varlıklar ve diğer yükümlülükler	41
Not 14 Özkaynaklar	42-43
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	43-44
Not 16 Genel yönetim giderleri	45
Not 17 Pazarlama giderleri	45
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	46
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	46
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	46
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	47
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	47-48
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	49-56
Not 24 Finansal araçlar	56
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	56
Not 26 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	56
Ek Dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	57-58

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
DÖNEN VARLIKLAR		10,537,112	20,382,473
Nakit ve nakit benzerleri	4	5,876,054	14,615,753
Ticari alacaklar	7	495,148	632,263
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 22	46,684	352
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	448,464	631,911
Diğer dönen varlıklar	13	4,165,910	5,134,457
DURAN VARLIKLAR		564,663,074	489,044,784
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	1,513,264	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	562,697,500	487,468,000
Maddi duran varlıklar	9	295,997	318,533
Maddi olmayan duran varlıklar	10	18,343	27,875
Diğer duran varlıklar	13	137,970	1,230,376
TOPLAM VARLIKLAR		575,200,186	509,427,257
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		20,312,064	15,510,775
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	17,138,738	13,305,837
İlişkili taraflara finansal borçlar	6, 22	7,143,103	6,601,399
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	6	9,995,635	6,704,438
Ticari borçlar	7	2,273,622	1,029,225
İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 22	482,024	417,478
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1,791,598	611,747
Kısa vadeli karşılıklar		272,586	257,750
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	20,792	16,268
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	251,794	241,482
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	627,118	917,963
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		244,781,454	235,828,844
Uzun vadeli borçlanmalar	6	244,146,504	230,346,028
İlişkili taraflara finansal borçlar	6, 22	28,000,618	30,309,360
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	6	216,145,886	200,036,668
Uzun vadeli karşılıklar	12	288,170	167,712
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	288,170	167,712
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	346,780	5,315,104
ÖZKAYNAKLAR		310,106,668	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	(103,903)	(9,660)
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		(103,903)	(9,660)
Geçmiş yıllar karları		(42,648,512)	19,240,025
Net dönem karı / (zararı)		52,113,273	(61,888,537)
TOPLAM KAYNAKLAR		575,200,186	509,427,257

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018
	<i>Dipnotlar</i>		
Hasılat	15	25,482,449	24,666,603
Satışların maliyeti	15	(11,315,447)	(9,111,696)
Brüt kar		14,167,002	15,554,907
Genel yönetim giderleri	16	(4,120,144)	(3,998,985)
Pazarlama giderleri	17	(809,547)	(186,239)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	82,106,395	43,440,765
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(155,609)	(95,778)
Esas faaliyet karı		91,188,097	54,714,670
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki/(zararlarındaki) paylar	5	401,429	(429,132)
Finansman gelirleri	19	32,832	36,922
Finansman giderleri	19	(39,509,085)	(116,210,997)
Vergi öncesi kar / (zarar)		52,113,273	(61,888,537)
Vergi geliri / (gideri)		-	-
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		52,113,273	(61,888,537)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	0.1737	(0.3655)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		52,113,273	(61,888,537)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	12	(94,243)	(13,826)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(94,243)	(13,826)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		52,019,030	(61,902,363)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)*

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		150,000,000	593,140	4,166	152,670	41,912,757	(22,672,732)	169,990,001
Transferler		-	-	-	-	(22,672,732)	22,672,732	-
Sermaye artırımını		150,000,000	-	-	-	-	-	150,000,000
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	(13,826)	-	-	(61,888,537)	(61,902,363)
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	300,000,000	593,140	(9,660)	152,670	19,240,025	(61,888,537)	258,087,638
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		300,000,000	593,140	(9,660)	152,670	19,240,025	(61,888,537)	258,087,638
Transferler		-	-	-	-	(61,888,537)	61,888,537	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	(94,243)	-	-	52,113,273	52,019,030
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	300,000,000	593,140	(103,903)	152,670	(42,648,512)	52,113,273	310,106,668

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		52,113,273	(61,888,537)
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışları	18	(75,693,045)	(42,447,400)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19	(1,754,244)	(2,198,075)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	39,509,085	116,210,997
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13	(31,466)	(7,368)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	(401,429)	429,132
Amortisman giderleri	9	101,859	82,456
İtfa payı giderleri	10	9,532	17,874
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim	4	9,411	(230,149)
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	561,728	996,587
Kullanılmamış izin karşılığı	16	10,312	25,096
Personel prim karşılıkları	12,16	160,000	160,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12	112,623	54,749
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		14,707,639	11,205,362
Alınan faizler		1,762,793	2,188,716
Ticari alacaklardaki değişim		(424,613)	(902,320)
Diğer varlıklardaki değişim		2,074,476	1,810,564
Ticari borçlardaki değişim	7	1,244,397	113,482
Ödenen personel primi		(6,681)	(1,618)
Ödenen kıdem tazminatı	12	(86,408)	-
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(6,524,324)	445,473
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		12,747,279	14,859,659
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	463,545	(5,600)
Maddi duran varlık alımları	9	(79,323)	(26,824)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	-	(20,890)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		384,222	(53,314)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artırımları		-	150,000,000
Alınan banka kredileri		-	8,700,000
Ödenen banka kredileri		(7,338,108)	(152,459,769)
Ödenen faizler		(14,533,077)	(18,672,506)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışı		(21,871,185)	(12,432,275)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		17,945	67,128
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış		(8,721,739)	2,441,198
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	14,629,038	12,187,840
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	5,907,299	14,629,038

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 3 Şubat 2006 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni mah. Karun Çıkmazı sok. No:2 34427 Fındıklı-İstanbul'dur. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2018: 12 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10,000,000 Türk Lirası'ndan ("TL") 75,000,000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75,000,000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtilmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımları, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100,000,000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50,000,000 TL arttırılarak 150,000,000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50,000,000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren o günkü adıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihli kararı doğrultusunda 150,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %100 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan Esas Sözleşme Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Ekim 2018 tarihli ve 50/1176 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 8-9 Kasım 2018 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirketin ödenmiş sermayesi 14 Kasım 2018 tarihi itibarıyla 300,000,000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ("Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı")'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (eski adıyla "Palmira Turizm Ticaret A.Ş.") tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır.

Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir.

Adana Ticaret Odası'na 69178 Ticaret Sicil numarası ile kayıtlı olan ve %50 - %50 ortaklık oranında Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte kurulan Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirketi tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

Dönüşüm sonrası ise Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olmuş ve devir işlemi Adana Ticaret Odası'nın 20 Aralık 2019 tarih ve 9647 no'lu Birleşme belgesi ile tamamlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II.- 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 29 Ocak 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tablolar yayımlandıktan sonra değiştirme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket’in geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönemde, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir sınıflandırma yapılmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilmekte ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların Tebliğ'in 2'nci maddesine uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;s

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019’da TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmektelerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleneme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

23 Ocak 2020'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler UMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve bankalardan alınan faiz gelirlerini içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen dışındaki kur farkı kar veya zararları, kar zarar içerisinde net olarak raporlanır. Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.5.1'de açıklanmıştır.

2.5.3. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek alınarak ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar	2-15 yıl
Taşıtlar	5 yıl

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3. Maddi duran varlıklar (devamı)

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayırmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 5 yıldır.

2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ünvanlarıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın öz kaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, cari dönemde, "TFRS 9-Finansal Araçlar" hükümlerine uygun olarak, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden izlenen finansal varlıklar ile değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı banka mevduatları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir. Şirket, cari dönemde, "TFRS 9-Finansal Araçlar" hükümlerine uygun olarak, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden izlenen finansal varlıklar ile değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı ticari alacakları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

Finansal yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilmektedir. Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.5.8. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.9. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 21).

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı ("Bedelsiz hisseler") yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Kiralama işlemleri

TFRS 16 Kiralamalar standardının 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olması sebebiyle Şirket ilgili standart kapsamında muhasebe politikalarını belirlemiştir. Yeni muhasebe politikalarının özeti dipnot 2.6'da belirtilmiştir.

2.5.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

2.5.16’da açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farklar” üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca muhasebeleşirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında muhasebeleşirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.5.18. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, ters repo işlemlerinden alacaklar, kasa ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler, Tebliğ'in 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Yeni muhasebe politikalarının özeti

Aşağıda, Şirket'in TFRS 16'yı uygulaması üzerine yeni muhasebe politikaları yer almaktadır:

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleşirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Yeni muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları (devamı)

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Yeni muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kira Yükümlülükleri

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

Şirket’in faaliyet bölümleri için uyguladığı muhasebe politikaları ile Şirket’in finansal tablolarında kullanılan aynıdır.

31 Aralık 2019	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	6,674,486	7,402,248	7,417,915	29,231	1,115,905	22,639,785
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	1,121,252	-	-	-	-	1,121,252
Toplam gayrimenkul gelirleri	7,795,738	7,402,248	7,417,915	29,231	1,115,905	23,761,037
Satışların maliyeti	(10,375,223)	(344,304)	(345,032)	(85,741)	(165,147)	(11,315,447)
Brüt kar	(2,579,485)	7,057,944	7,072,883	(56,510)	950,758	12,445,590
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	(256,984)	23,795,000	25,310,000	8,829,500	18,015,529	75,693,045
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(256,984)	23,795,000	25,310,000	8,829,500	18,015,529	75,693,045
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	-	-	-	-	401,429	401,429
Yatırım harcamaları	1,656,984	-	-	-	-	1,656,984

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2018	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	8,687,882	5,493,668	5,509,444	25,381	746,297	20,462,672
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	2,042,778	-	-	-	-	2,042,778
Toplam gayrimenkul gelirleri	10,730,660	5,493,668	5,509,444	25,381	746,297	22,505,450
Satışların maliyeti	(8,340,087)	(287,087)	(287,911)	(75,247)	(121,364)	(9,111,696)
Brüt kar	2,390,573	5,206,581	5,221,533	(49,866)	624,933	13,393,754
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	1,159,400	18,610,000	19,195,000	2,705,500	777,500	42,447,400
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1,159,400	18,610,000	19,195,000	2,705,500	777,500	42,447,400
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(429,132)	(429,132)
Yatırım harcamaları	5,600	-	-	-	-	5,600

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hasılat		
Bölüm gelirleri	23,761,037	22,505,450
Dağıtılamayan gelirler	1,721,412	2,161,153
Toplam hasılat	25,482,449	24,666,603
Satışların maliyeti		
Bölgümlere ait satışların maliyeti	11,315,447	9,111,696
Toplam satışların maliyeti	11,315,447	9,111,696
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	562,697,500	487,468,000
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	12,502,686	21,959,257
Toplam varlıklar	575,200,186	509,427,257
Yükümlölükler		
Bölüm yükümlölükleri	261,285,242	243,651,865
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler	3,808,276	7,687,754
Toplam yükümlölükler	265,093,518	251,339,619

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit (*)	5,908,492	14,638,780
Bankalar-Vadesiz	176,109	254,038
Bankalar-Vadeli	5,732,383	14,384,742
Beklenen zarar karşılığı (**)	(32,438)	(23,027)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	5,876,054	14,615,753
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(1,193)	(9,742)
Beklenen zarar karşılığı	32,438	23,027
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	5,907,299	14,629,038

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

(**) Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 32,438 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2018 : 23,027 TL).

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	5,732,383	7.60%	2 Ocak 2020
Toplam	5,732,383		

31 Aralık 2018	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	6,750,582	24.80%	2 Ocak 2019
TL	5,904,024	24.90%	2 Ocak 2019
TL	1,656,131	24.95%	2 Ocak 2019
TL	74,005	1.30%	2 Ocak 2019
Toplam	14,384,742		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ^(*)	50%	-	(5,565,420)
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(**)	50%	1,513,264	661,207

^(*)Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın sermayesi tamamı ödenmiş beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 20,000 adet hisseye bölünmüş 20,000 TL'den ibarettir. Şirket, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 sermayesine karşılık toplam 10,000 TL bedeli nakden ve peşinen ödemiştir. 01 Kasım 2019 tarihinde

Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi'nin mevcut ödenmiş 20,000 TL'lik sermayesi 1,000,000 TL'ye arttırılmış olup, Şirketin, Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi'ndeki sermaye payı toplam 500,000 TL'ye yükselmiştir.

Adana Ticaret Odası'na 69178 Ticaret Sicil numarası ile kayıtlı olan ve %50 - %50 ortaklık oranında Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte kurulan Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirket tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

Dönüşüm sonrası ise Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olmuş ve devir işlemi Adana Ticaret Odası'nın 20 Aralık 2019 tarih ve 9647 no'lu Birleşme Belgesi ile tamamlanmıştır (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 11,130,840 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 5,565,420 TL'si ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 1,322,414 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 661,207 TL'si "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde netlenerek ayrılan karşılık iptal edilmiştir).

^(**) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL'den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut ödenmiş 2,000,000 TL'lik sermayesi nakit olarak 3,500,000 TL'ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,750,000 TL bedeli nakden ödemiştir. Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi'nin tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olması ile birlikte 20 Aralık 2019 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin mevcut 3,500,000 TL'lik ödenmiş sermayesi 4,500,000 TL'ye yükselmiştir. Şirketin, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 sermayesine karşılık toplam payı ise 2,250,000 TL'ye ulaşmıştır.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 3,026,528 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 1,513,264 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı’nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	-	9,641,602
Toplam yükümlülükler	-	(20,772,442)
Net varlıklar/ (Özkaynak açığı)	-	(11,130,840)

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Satış gelirleri	-	2,069,340
Satışların maliyeti	-	-
Net dönem zararı	-	(1,863,871)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	10,238,850	3,891,800
Toplam yükümlülükler	(7,212,322)	(2,569,386)
Net varlıklar	3,026,528	1,322,414

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Satış gelirleri	18,230,782	15,668,515
Satışların maliyeti	(11,951,729)	(11,101,751)
Net dönem karı / (zararı)	802,857	1,005,607

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	17,138,738	13,305,837
Toplam	17,138,738	13,305,837
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	244,146,504	230,346,028
Toplam	244,146,504	230,346,028
Toplam finansal borçlanmalar	261,285,242	243,651,865

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	6 Aylık Euribor + 5	34,003,176	9,995,635	216,145,886
ABD Doları	6 Aylık Libor + 5.5	5,916,252	7,143,103	28,000,618
			17,138,738	244,146,504

31 Aralık 2018				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	6 Aylık Euribor + 5	34,296,799	6,704,438	200,036,668
ABD Doları	6 Aylık Libor + 5.5	7,016,054	6,601,399	30,309,360
			13,305,837	230,346,028

Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılmış olan krediler, 4 Ocak 2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36,500,000 Avro tutarında, Euribor+%5 faiz oranlı ve 11 yıl vadeli (1 yılı anapara ödemesiz) kredi kullanılarak refinansman yoluyla kapatılmıştır. Söz konusu kredi kapsamında teminat olarak ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek tesis edilmiştir. (31 Aralık 2018 itibarıyla, ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek bulunmaktadır (Not 11)).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar (*)	554,811	777,761
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	46,684	352
Şüpheli ticari alacaklar	2,394,123	2,332,206
	2,995,618	3,110,319
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2,394,123)	(2,332,206)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(106,347)	(145,850)
Toplam	495,148	632,263

(*) 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda 106,347 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır. (31 Aralık 2018: 145,850 TL)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihinde sona eren yıllara ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem başı	2,332,206	1,961,590
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 16)	561,728	996,587
Konusu kalmayan karşılık	(119,176)	(85,458)
Dönem içinde yapılan tahsilat	(380,635)	(540,513)
Dönem sonu	2,394,123	2,332,206

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2018 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	1,791,598	611,747
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	482,024	417,478
Toplam	2,273,622	1,029,225

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	562,697,500	487,468,000
Toplam	562,697,500	487,468,000

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2019	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2019
Tahir Han	28,130,500	-	-	8,829,500	36,960,000
Fındıklı Bina 1	120,745,000	-	-	23,795,000	144,540,000
Fındıklı Bina 2	118,930,000	-	-	25,310,000	144,240,000
Pendorya AVM	154,155,000	1,656,984	-	(256,984)	155,555,000
Divan Adana Oteli	65,507,500	-	2,120,529	18,015,529	81,402,500
	487,468,000	1,656,984	2,120,529	75,693,045	562,697,500

31 Aralık 2018	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2018
Tahir Han	25,425,000	-	-	2,705,500	28,130,500
Fındıklı Bina 1	102,135,000	-	-	18,610,000	120,745,000
Fındıklı Bina 2	99,735,000	-	-	19,195,000	118,930,000
Pendorya AVM	152,990,000	5,600	-	1,159,400	154,155,000
Divan Adana Oteli	64,730,000	-	-	777,500	65,507,500
	445,015,000	5,600	-	42,447,400	487,468,000

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

Tahir Han; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, Kemankuş Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 606.62 m²'dir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı, yerinde yapılan ölçümlere göre 3,198 m² olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 6 Mart 2006'da devrolmuştur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 50,210,000.-TL; TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 hissesinin pazar değeri için ise 36,960,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda hesap döneminde 29,231 TL (31 Aralık 2018: 25,381 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 3,231,253 TL'dir.

Fındıklı Bina 1

Fındıklı Bina 1; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, Mebusan Caddesi Mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlıdır. Parsel 1,695.50 m² yüzölçümüne ve 89.39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 7,102.63 m²'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Tahir Han'ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 144,540,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 1 (devamı)

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 7,402,248 TL (31 Aralık 2018: 5,493,668 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 32,550,359 TL'dir.

Fındıklı Bina 2

Fındıklı Bina 2; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2,429.61 m² yüzölçümüne ve 89.39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 10,724 m²'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB'den satın alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2'nin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 144,240,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB'nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 7,417,915 TL (31 Aralık 2018: 5,509,444 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 47,944,486 TL'dir.

Pendorya AVM

Pendorya AVM; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, G22-B-11-D-2-C pafta, 11425 ada, 8 no'lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 23,183.42 m²'dir. Kiralanabilir alanı 30,573 m² olan Pendorya AVM'de mağazaların mevcut durumları (bölünme/birleşme) dikkate alındığında toplam 79 adet mağaza ve 10 adet kiosk alanı bulunmaktadır (adet bilgileri bölünme/birleşme durumlarına göre güncellenmektedir). TSKB GYO A.Ş., Pendorya AVM'nin tamamına sahiptir. Pendorya AVM, 1 Ocak 2009 tarihine kadar maddi duran varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiş ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmesi sebebiyle, 1 Ocak 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına maliyet bedeliyle transfer edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; Pendorya AVM'nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket'e intikal etmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Pendorya AVM’nin değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için 155,555,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

Gelir Yaklaşımı yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir Yaklaşımı yönteminde varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Değerlemede “Net Bugünkü Değer”in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akışları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket’ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%12,5) + Risk Primi (%4,5)) olarak kabul edilmiştir. Aylık kira gelirinin yıllık artışının %10 oranında olacağı öngörülmüştür. Doluluk oranı; 2020 yılı için %79, 2021 yılı için %85, 2022-2026 yılları için %90, sonraki yıllar için %92 olarak kabul edilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM’nin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %79’u kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 7,795,738 TL (31 Aralık 2018: 10,730,660 TL) kira ve gider yansıtma geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 166,444,399 TL’dir.

Divan Adana Otel

Divan Adana Otel; Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel yüzölçümü 3,608 m², üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı ise 26,215 m²’dir. Mülkiyet durumu; TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50) ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%50) şeklindedir. Divan Adana Otel’in işletmesi; ortaklar tarafından hisseleri oranında kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Divan Adana Otelı (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Divan Adana Otelı’nın değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın pazar değeri için toplam 162,805,000.-TL; TSKB GYO A.Ş.’nin %50 hissesinin pazar değeri için ise 81,402,500.-TL kıymet takdir olunmuştur. Otel’in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Türkiye İş Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler nedeniyle Türkiye İş Bankası lehine 1. dereceden 15,000,000.-USD bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (Not 11).

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 1,115,905 TL (31 Aralık 2018: 746,297 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Divan Adana Otelı üzerindeki sigorta tutarı 204,213,184 TL’dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	23,118,363	20,536,998
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	49,783,046	48,228,073
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3,479,568	2,648,341
Toplam	76,380,977	71,413,412

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 1 ve seviye 2 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 2’nin mutabakatı verilmiştir:

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü (devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
1 Ocak bakiyesi	219,662,500	217,720,000
Girişler	1,656,984	5,600
Çıkışlar	(2,120,529)	-
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen		
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	17,758,545	1,936,900
Toplam (*)	236,957,500	219,662,500

(*) 2017 yılında seviye 3 olarak değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden Pendorya Avm ve Divan Adana Oteli'nin değerleme tekniğindeki değişiklik sebebiyle, 2018 yılında seviye 2 olarak değerlendirilmiştir.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	615,791	79,323	-	695,114
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	669,214	79,323	-	748,537
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	315,956	91,175	-	407,131
Taşıtlar	34,725	10,684	-	45,409
	350,681	101,859	-	452,540
	318,533			295,997

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	588,967	26,824	-	615,791
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	642,390	26,824	-	669,214
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	244,184	71,772	-	315,956
Taşıtlar	24,041	10,684	-	34,725
	268,225	82,456	-	350,681
	374,165			318,533

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	114,620	-	-	114,620
	114,620	-	-	114,620
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	86,745	9,532	-	96,277
	86,745	9,532	-	96,277
	27,875			18,343

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	93,730	20,890	-	114,620
	93,730	20,890	-	114,620
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	68,871	17,874	-	86,745
	68,871	17,874	-	86,745
	24,859			27,875

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER***Davalar***

- 1- Şirket'e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM'nin maliki olunması sebebiyle Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) Pendik 2'nci Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırımaların kal'i ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7,100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

Dava konusu taşınmaza ilişkin keşif incelemesi yapılmış ve bilirkişi raporu dava dosyasına sunulmuştur. Şirket'in, rapora itirazları ve beyanları verilmiştir. İBB Başkanlığı, davaya konu alanlarla ilgili kamulaştırma işlemi başlatıldığını beyan etmiştir. Bu sebeple dava Hakim tarafından "El Atmanın Önlenmesi" kapsamından çıkartılıp "Kamulaştırmatsız El Atma" davasına dönüştürülmüştür.

Davacı tarafından da kabul edilen yeni davada Davacı İdareden tazminat talebinde bulunmuş ve tazminat tutarının belirlenmesi için, Tapu'dan ve Belediye'den iletilen emsal bilgileri yeterli bulunmadığından bilirkişi incelemesi yapılması uygun görülmüştür.

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan karar Yargıtay'dan bozularak dönmüş olup İBB tarafından karar düzeltme istenmesi için talepte bulunulmuştur. İBB ve davacı Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) tarafından karar düzeltme talep edilmiştir. Yargıtay'ın bozma kararının karar düzeltme talebi reddedilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda ilk derece mahkemesine gönderilmiştir. İlk derece Mahkemesi Yargıtay'ın bozma kararına uyulmasına karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Davalar (devamı)

- 2- Beyoğlu Belediyesi tarafından yapılmış olan imar değişikliği ve bu sebeple oluşan hak kaybına istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 1486 ada, 76 parsel (Fındıklı Bina II) ile ilgili olarak Beyoğlu Belediyesi Şirket'in itirazını kabul etmiş, ancak İBB onayı alınmadığı için hak kaybına uğramamak bakımından dava açılmıştır. Daha sonra İBB Meclisi de Şirket'in itirazını kabul etmiş ve Beyoğlu Belediyesinin kararını aynen onamıştır. Söz konusu karar, onay için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna da gönderilmiştir. Kurul koruma amaçlı imar planında yapılan değişiklikleri uygun bulmamıştır.

Konuyla ilgili davada ise Mahkeme, itirazın Beyoğlu Belediyesince kabul edilmiş olması sebebiyle davanın konusuz kaldığına karar vermiştir. Ancak ilçe belediyesince alınan kararların kesinleşebilmesi için İBB ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı gerektiğinden, davanın konusuz kalması mümkün olmadığı gerekçesiyle karar Şirket tarafından temyiz edilmiştir. Temyize ilişkin olarak Danıştay, 28 Mart 2014 nolu kararı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun imar planı değişikliklerini uygun bulmamasına dayanarak yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, Şirket'in maliki olduğu Fındıklı Binası II'yi de kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, Şirketce gerek Beyoğlu Belediyesi gerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen itirazlarının halihazırda hazırlanmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dikkate alınarak planlama yapılması için Beyoğlu Belediye'sine 28 Ekim 2014 tarihinde yazılı olarak başvurulmuştur. Mahkeme'den, Belediye'ye incelemeye konu Taşınmaz'ın tabi olduğu Plan'ın, Danıştay'ın bozma kararı sonucunda halen yürürlükte olup olmadığına, sorulması istenmiş olup, Belediye'den gönderilen yazıda, mahkemece iptal edilen planın Danıştay kararı üzerine halen yürürlükte olduğu şeklinde cevap gelmiştir. Mahkeme'de yeniden görülmeye başlanan davada; bilirkişi incelemesi yapılmıştır. Mahkeme tarafından idari işlemin iptaline karar vermekle Şirket lehine olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içerisinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, İstinaf Mahkemesi tarafından dosyanın Danıştay'ın alanına girdiğine ilişkin karar vermesi üzerine Danıştay'a gönderilmiştir.

- 3- Şirket'in yatırımcılarından biri tarafından, 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında karar alınan 5., 7., 9. maddelerinin iptali hakkında dava açılmıştır. Dava dilekçesinde 5. ve 7.maddelere ilişkin yürütmenin durdurulması talep edilmiş, yürütmenin durdurulması hususunda talep edilen ihtiyati tedbir talebi reddedilmiş olup, davacı tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur. Davaya cevap dilekçesi ve Hukuki mütaala sunulmuştur. Dosyanın ilk celsesinde davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

Yukarıdaki davalar dahil olmak üzere Şirket'in taraf olduğu toplam 35 adet dava, 87 adet lehe ve 3 adet aleyhe icra takibi bulunmakta olup, İşbu raporda yer verilenler haricinde, önemli ve finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 20,792 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 16,268 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Teminat mektupları	3,813,765	3,782,466
Teminat senetleri	610,285	611,678
Teminat çekleri	44,190	44,190
İpotek belgesi	245,000	245,000
Toplam	4,713,240	4,683,334

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Davalar (devamı)**

Teminat mektupları Pendorya AVM projesi için yüklenici firmalardan ve alışveriş merkezi için kiracılardan alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen ipotekler	488,139,000	440,593,500
Teminat mektupları	3,000,000	3,000,000
Toplam	491,139,000	443,593,500
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler	491,139,000	443,593,500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ’ler	-	-
-Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
Toplam	491,139,000	443,593,500

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılan kredi nedeniyle Pendik arazisinde bulunan Pendorya AVM’nin üzerinde 60,000,000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler nedeniyle Adana bulunan otel üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,000,000 TL ve 3,000,000 TL olup, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, verilen teminat mektuplarının tamamı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No’lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket’in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No’lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket’in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	160,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	91,794	81,482
	251,794	241,482
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	288,170	167,712
	288,170	167,712
Toplam	539,964	409,194

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 6,379.86 TL ve 5,434.42 TL'dir.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maaş artış oranı	%18.00	%15.40
İskonto oranı	%11.70	%10.00
Net iskonto oranı	%4.20	%4.91
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100.00	%100.00

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı bakiyesi	167,712	99,137
Hizmet maliyeti	93,001	39,482
Faiz maliyeti	19,622	15,267
Dönem içi ödemeler	(86,408)	-
Aktüeryal fark	94,243	13,826
Dönem sonu bakiyesi	288,170	167,712

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Diğer dönen varlıklar</i>		
Devreden KDV	2,615,989	3,696,660
Gelecek aylara ait giderler (*)	609,478	620,389
Gelir tahakkukları	497,012	465,546
Peşin ödenen vergi ve fonlar	253,569	276,966
Verilen sipariş avansları	51,513	1,839
Verilen iş avansları	7,037	14,118
Diğer	131,312	58,939
Toplam	4,165,910	5,134,457

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait giderlerde ilişkili taraf bakiyesi 520,427 TL'dir. (31 Aralık 2018 : 463,095 TL).

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Diğer duran varlıklar</i>		
Verilen depozito ve teminatlar	137,970	137,970
Devreden KDV	-	1,092,406
Toplam	137,970	1,230,376

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		
Ödenecek vergi ve fonlar	132,480	185,527
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	144,026	137,153
Diğer	350,612	595,283
Toplam	627,118	917,963

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		
Alınan depozito ve teminatlar	346,780	410,890
Diğer karşılıklar(**)	-	4,904,214
Toplam	346,780	5,315,104

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne tüm aktif ve pasif kalemleriyle devrolması sonucu geçmiş dönemlerde ayrılmış olan beklenen zarar karşılığı tutarı bu dönemde iptal edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
		Pay oranı %	Pay Tutarı	Pay oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	20,000,000	6.67	20,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	8,182,222	2.73	8,182,222
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	50.94	152,817,778	50.94	152,817,778
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	0.67	2,000,000	0.67	2,000,000
TSKB AŞ Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	0.38	1,150,000	0.38	1,150,000
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	0.15	450,000	0.15	450,000
TSKB AŞ Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	0.13	400,000	0.13	400,000
Diğer ortaklar	C	-	-	-	-
Halka açık (*)	C	38.33	115,000,000	38.33	115,000,000
Ödenmiş sermaye		100.00	300,000,000	100.00	300,000,000

(*) Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.’nin sermayedeki toplam payı 31 Aralık 2019 itibarıyla %88,67’dir. (31 Aralık 2018: %86.37)

Şirket’in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu ve hamiline yazılı olan C grubu olarak üç türdedir. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin altısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 300,000,000 (31 Aralık 2018: 1 TL, 300,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5’i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise, ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50’sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket sermayesinin %33.33’üne tekabül eden 50,000,000 TL nominal değerli hisse senetlerinin 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına 1.05 TL fiyat ile halka arzı gerçekleştirilmiş olup, 2,500,000 TL “Hisse senedi ihraç primleri” olarak özkaynaklara kaydedilmiştir. Halka arz nedeniyle katılan 1,906,860 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri özkaynaklar altındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek 593,140 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2018 : 593,140 TL).

14.4. Aktüeryal farklar

TMS 19 kapsamında kıdem tazminatının hesaplanması sonucunda oluşan tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

103,903 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir (31 Aralık 2018 : 9,660 TL).

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Pendorya AVM kira gelirleri	6,674,486	8,687,882
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	7,402,248	5,493,668
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	7,417,915	5,509,444
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	1,121,252	2,042,778
Divan Adana Oteli kira gelirleri	1,115,905	746,297
Tahir Han kira gelirleri	29,231	25,381
Toplam gayrimenkul gelirleri	23,761,037	22,505,450
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	1,721,412	2,161,153
Toplam borçlanma araçları gelirleri	1,721,412	2,161,153
Toplam hasılat	25,482,449	24,666,603

Toplam hasılatın 14,853,437 TL (31 Aralık 2018: 11,035,236 TL) tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Güvenlik giderleri	1,946,195	1,288,798
Yönetim hizmet giderleri	1,477,102	834,358
Temizlik giderleri	1,273,427	802,234
Elektrik giderleri	1,269,677	855,313
Vergi ve harç giderleri	1,262,232	1,128,910
Bakım ve onarım giderleri	1,106,948	989,692
Sigorta giderleri	666,011	474,929
İşletme hizmet giderleri	596,099	498,000
Yemek giderleri	360,488	200,373
Danışmanlık giderleri	272,350	168,983
Malzeme giderleri	234,684	109,105
Su giderleri	219,000	250,929
Doğalgaz giderleri	121,270	118,909
Ulaşım giderleri	62,260	208,950
Diğer giderler	447,704	1,182,213
Toplam	11,315,447	9,111,696

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Personel giderleri	2,846,687	2,323,011
Şüpheli alacak karşılık gideri	561,728	996,587
Müşavirlik giderleri	67,965	130,310
Amortisman ve itfa payı giderleri	111,391	100,330
Ulaşım ve seyahat giderleri	50,390	85,680
Danışmanlık giderleri	87,959	59,255
BIST kotta kalma ücret giderleri	61,880	19,016
Genel Kurul giderleri	28,499	67,319
Diğer giderler	303,645	217,477
Toplam	4,120,144	3,998,985

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Maaşlar ve ücretler	1,775,647	1,428,192
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	458,850	385,000
SGK işveren payı giderleri	276,534	211,102
Prim karşılığı gideri	160,000	160,000
İzin karşılığı gideri	10,312	25,096
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	112,623	54,749
Diğer giderler	52,721	58,872
Toplam	2,846,687	2,323,011

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Reklam giderleri	809,547	186,239
Toplam	809,547	186,239

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	75,693,045	42,447,400
Konusu kalmayan karşılıklar ^(*)	6,016,447	625,971
Diğer gelirler	396,902	367,394
Toplam	82,111,330	43,440,765

^(*) 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konusu kalmayan karşılıkların 4,904,214 TL tutarındaki kısmı özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar için ayrılan beklenen zarar karşılıklarının iptali, 499,811 TL tutarındaki kısmı şüpheli alacaklar karşılığı iptali, 612,422 TL tutarındaki kısmı diğer karşılıkların iptalinden oluşmaktadır (31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konusu kalmayan karşılıkların tamamı şüpheli alacaklar karşılığı iptalinden oluşmaktadır).

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Komisyon giderleri	105,062	80,552
Diğer giderler	50,547	15,226
Toplam	155,609	95,778

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Diğer gelirler	32,832	36,922
Toplam	32,832	36,922

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Kur farkı gideri, net	24,971,485	97,537,475
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz giderleri	14,537,600	18,673,522
Toplam	39,509,085	116,210,997

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

21. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararın) / kazancın, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Net dönem (zararı) / karı	52,113,273	(61,888,537)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	300,000,000	169,315,068
Pay başına (zarar) / kazanç	0.1737	(0.3655)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

22.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Bankalar – vadesiz</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	2,099
Toplam	-	2,099
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,706	352
Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş.	1,683	-
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	295	-
Toplam	46,684	352
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	520,427	463,095
Toplam	520,427	463,095
<i>Banka kredileri</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	35,143,721	36,910,759
Toplam	35,143,721	36,910,759
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	468,536	416,337
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	13,488	1,141
Toplam	482,024	417,478

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	13,345,245	9,911,769
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	403,744	299,869
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	18,449	13,732
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	17,109	12,707
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	1,034,932	765,035
Türkiye İş Bankası A.Ş.	33,275	27,820
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	683	-
Toplam	14,853,437	11,030,932
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	4,305
Toplam	-	4,305
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2,974,939	3,313,985
Toplam	2,974,939	3,313,985
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	48,313	13,566
Türkiye İş Bankası A.Ş.	252	704
Toplam	48,565	14,270

22.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1,554,665 TL'dir (31 Aralık 2018: 1,312,158 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler, Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

23.1. Kredi riski

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

Şirket muhtemel gayrimenkul projelerinde kullanmak amacıyla likit bir portföy yönetimi anlayışını benimsemekte ve kısa vadeli araçlar kullanmaktadır. Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket’in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.1 Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili taraf	Diğer taraf				
31 Aralık 2019		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	46,684	448,464	-	-	5,876,054	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	448,464	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	46,684	448,464	-	-	-	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	5,876,054	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı								
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2,394,123		-				
	- Değer düşüklüğü (-)		(2,394,123)		-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.1. Kredi riski (devamı)

		Alacaklar							
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2018		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	352	631,911	-	-	14,615,753	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	631,911	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	352	-	-	-	-	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	631,911	-	-	14,615,753	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı								
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2,332,206		-				
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2,332,206)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

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

31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	261,285,242	312,620,213	12,849,244	12,519,782	213,393,356	73,857,830
Ticari borçlar	2,273,622	2,273,622	2,273,622	-	-	-
Toplam	263,558,864	314,893,835	15,122,866	12,519,782	213,393,356	73,857,830

31 Aralık 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	243,651,865	295,943,588	5,610,164	9,983,919	169,140,857	111,208,648
Ticari borçlar	1,029,225	1,029,225	1,029,225	-	-	-
Toplam	244,681,090	296,972,813	6,639,389	9,983,919	169,140,857	111,208,648

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

23.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’na (“85 sayılı Karar”) ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No’lu Tebliğ (“Tebliğ”) 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket’in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmesi gerektiğinden bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir. İlgili tebliğ hükümleri gereği, Şirket, kira sözleşmelerini TL cinsinden tekrar düzenlemiş olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait asgari kira tutarları, Dipnot 8’de açıklanmıştır.

Şirket’in, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL’ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2019	5.9402	6.6506
31 Aralık 2018	5.2609	6.0280

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31 Aralık 2019	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	176,108	-	26,480
Toplam varlıklar	176,108	-	26,480
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	17,138,738	1,202,502	1,502,967
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	244,146,504	4,713,750	32,500,208
Diğer yükümlülükler	241,306	669	35,686
Toplam yükümlülükler	261,526,548	5,916,921	34,038,861
Net yabancı para yükümlülük	(261,350,440)	(5,916,921)	(34,012,381)

31 Aralık 2018	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	251,573	-	41,734
Toplam finansal varlıklar	251,573	-	41,734
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	13,305,837	1,254,804	1,112,216
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	230,346,028	5,761,250	33,184,583
Diğer finansal yükümlülükler	304,510	455	50,119
Toplam finansal yükümlülükler	243,956,375	7,016,509	34,346,918
Net yabancı para yükümlülük	(243,704,802)	(7,016,509)	(34,305,184)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL’nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar veya zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,514,769)	3,514,769	(3,514,769)	3,514,769
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,514,769)	3,514,769	(3,514,769)	3,514,769
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(22,620,275)	22,620,275	(22,620,275)	22,620,275
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(22,620,275)	22,620,275	(22,620,275)	22,620,275
TOPLAM (3+6)	(26,135,044)	26,135,044	(26,135,044)	26,135,044
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,691,315)	3,691,315	(3,691,315)	3,691,315
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,691,315)	3,691,315	(3,691,315)	3,691,315
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(20,679,165)	20,679,165	(20,679,165)	20,679,165
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(20,679,165)	20,679,165	(20,679,165)	20,679,165
TOPLAM (3+6)	(24,370,480)	24,370,480	(24,370,480)	24,370,480

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.3. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	5,732,383	14,384,742
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	261,285,242	243,651,865

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat	TL 7.60%	TL 24.80-24.90%
Banka kredileri	Avro 4.68%	Avro 4.75%
Banka kredileri	ABD Doları 7.41%	ABD Doları 8.39%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan üç aylık etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Bu analiz, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

31 Aralık 2019	Kar/Zarar		Özkaynaklar(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(1,163,814)	1,163,974	(1,163,814)	1,163,974

31 Aralık 2018	Kar/Zarar		Özkaynaklar(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(1,192,980)	1,193,270	(1,192,980)	1,193,270

(*)Kar / Zarar etkisini içermektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

24. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri, işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları, değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

26. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,876,054	14,615,753
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	562,697,500	487,468,000
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	1,513,264	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		5,113,368	7,343,504
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	575,200,186	509,427,257
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	261,285,242	243,651,865
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	310,106,668	258,087,638
Diğer kaynaklar		3,808,256	7,687,754
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	575,200,186	509,427,257
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	5,876,054	14,615,753
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak ^(*)	III-48.1, Md. 28	1,513,264	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,000,000	3,000,000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	-	-

^(*) Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ne yapmış olduğu iştirak tutarı 2,250,000 TL olup toplam aktifin %10’unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların				
1 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 50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	3%	Azami 50%
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı				
4 haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
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	85%	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%