

TSMK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul)/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinde 300.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 200.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamede onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffüsü zaimine girmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamede bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.tsmkgtyo.com.tr ve halka arzda satışa arz edilecek Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin www.yf.com.tr adresli internet siteleri ile Kurumun Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca borsanın yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPK)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamede eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraçta aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetimin kurulu üyeleri kurulların ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamede diğer kurumlar ile birlikte okundukta tekdüze, özete, yanlış, hatalı veya tutarsız olmayan durumu haric olmak üzere, sadece özete bağlı olarak üyeliğe herhangi bir hukuki sorumluluk vâkiolmemek, bağımız denetim, denetlemezlik ve değerleme kurullarını gibi izahnamayı oluşturan belgelerde yer alanlık üzere kurullardan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPK'nin hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamede yayın tarihindeki düşünceleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının doğrulandığından çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSMK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

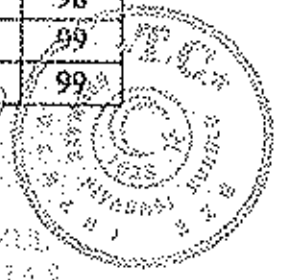


İÇİNDEKİLER

Sıra No.	Başlık	Sayfa
1	İzahatın Sorumluluğunu Yöklenen Kışiler	4
2	Özet	6
3	Bağımsız Denetçiler	22
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	23
5	Risk Faktörleri	25
6	İhracı Hakkında Bilgiler	31
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	32
8	Grup Hakkında Bilgiler	36
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	37
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	39
11	İhracının Fon Kaynakları	44
12	Eğilim Bilgileri	45
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	46
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	47
15	Öcret ve Benzeri Menfaatler	53
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	54
17	Personel Hakkında Bilgiler	57
18	Ana Pay Sahipleri	57
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	59
20	Diğer Bilgiler	61
21	Önemli Sözleşmeler	66
22	İhracının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	66
23	İhrac ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	71
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	79
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	86
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	87
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	88
28	Sulanma Etkisi	89
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	90
30	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	91
31	İhracı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	98
32	İncelemeye Açık Belgeler	99
33	Ekler	99

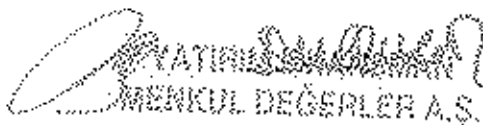
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



KISALTIMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
Araç Kurum Yatırım Finansman	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Avro veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST/Morsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
ESMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M ²	Metrekaare
NSA	Net Satılabilir Alan
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK:	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, İşreççi, TSKB GYO	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFAS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, ABD Doları	Amerikan Doları
TSKB	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
TSKB A.Ş. Munzam Vakti	TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı
TSKB Emeklilik Vakfı	TSKB Memur ve Müstahdamları Yardım ve Emeklilik Vakfı
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



I. BONA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

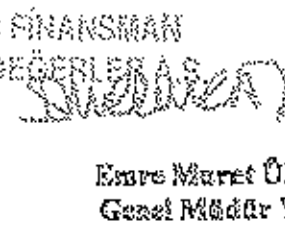
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEİEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenle gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzaçı	Sorumlu Olduğu Kurum:
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  Hacıyaka TİKEN Genel Müdür  Ekin AYGEN Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 04.08.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

İmzaçı	Sorumlu Olduğu Kurum:
Elifke Arzu Aracılık Edici Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.  Mehmet Ali SÜKÜŞÜ Müdür  Emre Murat ÜNAL Genel Müdür Yrd. Tarih: 04.08.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamede bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenle gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmza ve sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.



İyili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kişiler:
Ölçüye Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mlak Müşavirlik Anonim Şirketi	31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
Yaşar Bivas Sorumlu Denetçi	

İyili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kişiler:
Ter ile Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Fondorya AVM Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/004
	Tahlik Eten Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/003
	Fundikk Ofis Binası I Raporu (TSKB Genel Müdürlük Binası) 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/001
	Fundikk Ofis Binası II Raporu (TSKB Hizmet Binası) 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/002
	Divan Adana Oteli Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/005



[Signature]
TATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

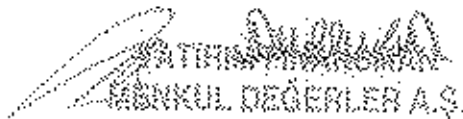
[Signature]
GAYRİMENKUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

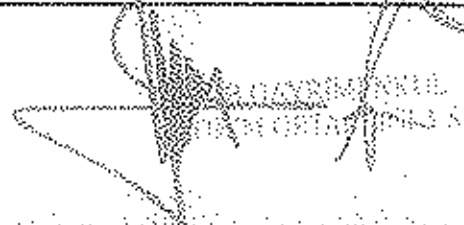
A- GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yoktur
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnamaya giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamada bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - Izahnamada yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, devreye yatırımcı, halkın arzın gerçekleştirildiği ülkelerdeki düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisi ile ilgili masyeflere yasal atreçler başlatılmasından önce katlanarak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgili hukuki sorumluluğuna ancak özette izahnamada diğer kanunları ile birlikte okunacağı takdirde yasal, hata veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri açıklanması durumunda girer.
A.2	Izahnamanın sonraki kullandığı ilgili bilgi	Yoktur.
B- İHRAÇÇI		
B.1	İhracçının şirket unvanı ve işletme adı	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhracçının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sok. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/ İSTANBUL İnternet adresi: gyo@tskb.com.tr Tel: +90 212 334 50 20 Faks: +90 212 334 50 27
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracçının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı	Esas sözleşmesinin 5. maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sermaye

ile faaliyet gösterilen vektörler/pazarlar bakiyesinin bilgisi	piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yaparınacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirme ile müdahale haklarının tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup, mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket; AVM, otel ve ofis binalarından oluşan ticari gayrimenkul portföyüne sahiptir. Türkiye genelinde, 2019 yılı dördüncü çeyreğinde konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 1,9 azalarak 1 milyon 348 bin 729 oldu. 2019 Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %47,7 oranında artarak 202 bin 74 olmuştur. İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 2019 yıl sonu itibarıyla 454'e ulaşmıştır. 2020 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 498'e ulaşması beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13.508.000 m²'dir. Otelcilik faaliyetleri kapsamında İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir izaret oluşturmaktadır. 2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %77,1 olmuştur. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %56,8 olan doluluk oranı, İstanbul için %74,8'dir.
---	---

		Borsa İstanbul'da mevcut durumda BIST'te işlem gören 33 adet GYO'nun 03.07.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 38,7 milyar TL'dir. Şirket'in 03.07.2020 tarihi itibarıyla piyasa değeri ise 1,03 milyar TL seviyesindedir. BIST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket piyasa değeri büyüklüğüne göre 14. sırada yer almaktadır. 31.03.2020 tarihli finansal tablolarına göre sektördeki GYO'ların (altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve henüz halka açılmamış olan halka açılma aşamasındaki gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç) toplam aktif büyüklüğü 50,9 milyar TL'dir. TSKB GYO ise 31.03.2020 tarihli finansal tablolarına göre 286,4 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 22. sıradadır.
2.6	İhracatçı ve faaliyet gösterdiği sektörde etkileyen önemli en son gelişmeler hakkında bilgi	Ortaklığın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü son yıllar itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyümesine en çok pozitif katkıyı sağlayan aktörlerin başında gelmiş olup; Türkiye inşaat ve konut sektörü, hane halkı talebi, ülkenin demografik koşullarının yarattığı potansiyel ve kamunun desteği ile son yıllarda en çok katma değer yaratan sektörlerin başında gelmiştir. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği, özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle sektöre ilgili 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin izlenmesi önemlidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Önümüzdeki dönemde konut piyasasında orta gelir grubuna yönelik projelere daha fazla ağırlık verilmesi ve üretim fazlası sorununu çözmek amacıyla yeni projelerde bölge bazlı analizlerin değerlendirilme ve alınması beklenmektedir.



 TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



 TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı sektöründe ülkemizde insanların Covid-19 sebebi ile aldığı tedbirler nedeniyle kalabalık ortamları tercih etmemesi, AVM'lerde mağazası bulunan birçok ünlü markanın mağazaları kapatma kararları sonrası AVM'lerin kapanması, kira ödemelerinde aksama yaşanması sektörü olumsuz etkilenmektedir. Kısa vadede kira ödemelerinden dolayı olumsuz etkilenen sektör salgının etkisini kaybetmesi sonrası insanların tekrar AVM'lere gitmeye başlamasıyla normale döneceği düşünülmektedir. Covid-19 krizi etkilerinden sonraki ilk canlanma belirtileri iç talep kaynaklı oluşmaktadır. Hükümetlerin de destekleriyle iç talep öncülüğünde canlanma adımları atılmaktadır. Şirketlerdeki bozulan nakit akışları, kurdaki artışlar ve maliyetlerin artması nedeniyle canlanma sürecine geçiş biraz daha gecikmeli yaşanmaktadır. TUIK tarafından açıklanan verilere göre pandemi sürecinin etkisiyle Nisan ayında 51,3 kadar gerileyen ekonomik güven endeksi, Mayıs ayında 61,7'ye ardından Haziran ayında 73,5'e yükseldi. Ekonomik güven endeksi üst üste iki ay yükselmış olsa da, Şubat ayında görülen 97,5'in çok altında kaldı. TUIK ve TCMB tarafından ortak olarak yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarına göre, Mayıs ayında 59,5 olan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Haziran ayında 62,2'ye yükseldi.
B.5	İhracatın dışlı olduğu grup ve grup içindeki yer	Şirket, TSKB'nin bir iştirakidir. Şirket, TSKB grubu içerisinde yer almaktadır. Şirket, 2006 yılında TSKB'nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları sektöründe konusunda yatırımcı sıfatıyla faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ana ortağı TSKB olup, diğer ortakları arasında Yatırım Finansman, TSKB A.Ş. Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Emeklilik Vakfı bulunmaktadır.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerle isimler/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, sırasıyla aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

İhracatın hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varna doğrudan veya dolaylı olarak İhracatın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhracatı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine Mülkin Bilgi

Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakları	
	01/07/2020	
Ticaret Unvanı	(TL)	(%)
TSKB	267.268.805	89,09
Diğer	32.731.195	10,91
TOPLAM	300.000.000	100

Dolaylı %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine Mülkin Bilgi

Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakları	
	01/07/2020	
Ticaret Unvanı	(TL)	(%)
TSKB	269.671.405,83	89,89
Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.374.490,78	42,46

Buna göre Şirket'in hâkim pay sahibi, TSKB'dir.

01.07.2020 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket'in hâkim pay sahibi TSKE'de %47,23 oranında pay sahibi durumundadır. Böylelikle, Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket üzerinde yaklaşık %42,46 oranında dolaylı pay sahipliğine sahiptir.

Şirket'in hâkim pay sahibi TSKB'nin oy hakkında imtiyazı ve farklı oy hakları bulunmamaktadır. TSKB'nin Şirket'te sahip olduğu A ve B grubu payların yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 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.

B.7 Şirketin finansal bilgiler ile İhracatın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in 2017-2018-2019 yılları yılsonu özet finansal bilgileri aşağıdaki tablolarla verilmiştir.

	Bakımın Değerinden Geçerli		
	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19
Bilanço Tablosu (TL)			
DÖNEN VARLIKLAR	16.966.200	20.382.473	10.557.112
DURAN VARLIKLAR	449.597.735	489.044.784	564.663.074
TOPLAM VARLIKLAR	466.563.935	509.427.257	575.220.186
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	118.697.662	15.510.775	20.312.084
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	177.623.096	233.828.844	244.781.434
TOPLAM KAYNAKLAR	466.563.935	509.427.258	575.220.186

Bilanço Döneminden Geçmiş			
Geliş Tablosu (TL)	2017	2018	2019
Hazır	19.587.549	24.644.603	25.822.449
Satışların maliyeti	(7.988.439)	(9.111.696)	(11.319.447)
İhtisat	12.499.110	15.554.907	14.167.002
Faiz gelirleri / karı	36.964.312	54.714.676	91.185.097
Vergi öncesi kar / zarar	(12.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(12.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
Pay başına (zarar) / kar	(0.1512)	(0.3655)	0.1737
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(12.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(22.656.355)	(61.902.363)	52.019.030

Bilanço Döneminden Geçmiş			
Nakit Akış Tablosu (TL)	2017	2018	2019
Dönem (zarar) / karı	(12.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	10.282.584	11.205.362	14.787.639
Faaliyetlerden sağlanan net nakit	12.273.932	14.859.659	12.747.279
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(986.686)	(53.314)	384.222
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(8.178.728)	(12.432.275)	(21.571.185)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış	3.216.455	2.441.198	(8.721.739)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	12.187.840	14.629.038	5.907.299

Şirket'in 2017 yılında 466.563.935 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2018 senesinde %9,19 artış ile 509.427.257 TL seviyesine ulaşırken, 2019 yılında bir önceki yıla göre %12,9 artış göstermiş ve 575.208.186 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in satış hasılatı kira gelirlerinden ve ortak alım yansıma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satış hasılatı 2017 yılında bir önceki yıla göre %13 artış göstererek 19.341.920 TL'ye çıkmıştır. 2018 yılında yıllık artışı %16 oranında olup, satış hasılatı 22.505.440 TL'ye ulaşmıştır.

ŞİRKETİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

11

		31.12.2019 döneminde ise 2018 yılının aynı dönemine göre satış hasılatı %6 artış göstermiş ve 23.761.037 TL'ye ulaşmıştır. Şirket net dönem kar/zararı 2017 yılında (-22.672.732 TL), 2018 yılında (-61.888.537 TL), 2019 yılında ise 52.113.273 TL'dir.
B.8	Seçilmiş Üçerli performans finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.
B.11	İhracının işleme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Şirket'in 31.12.2019 tarihli dönen varlıkları 10.537.112 TL, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 20.312.064 TL olup, net işletme sermayesi -9.774.952 TL'dir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

C-SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhrac edilecek ve/veya borçlada işlem görecektir sermaye piyasası aracıdır menkul kıymet temsil etmektedir (ISIN) debili tür ve grafikler ile ilgili bilgi	Şirket'in 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla (%66,667) 500.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Artırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 200.000.000 adet ihraç edilecek payın 13.333.333,32 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 5.454.814,67 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 181.211.852,01 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur (ISIN: TRETSGY00016). İhrac edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.
-----	--	--

C.2	Sermaye piyasası aracının İhraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL nominal değere sahip 300.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların bedelleri tamamen ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının aşağıdaki haklar hakkında bilgi:	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: • Kârda Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Devet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.3 sayılı Öncelikli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği)


İBRAHİM FIRATLI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İBRAHİM FIRATLI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Kar ve zarar eden sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususları ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket'in C grubu payları Borsa İstanbul'da Ana Pazar-Grup 1'de işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar BIST'te işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu paylar ise MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket, TTK hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve esas sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun artırılması amacıyla yenilenmiş, yenilenen "Kar Dağıtım Politikası" 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve ayrıca 27.04.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurulun onayından geçmiştir. Şirket'in yenilenen Kar Dağıtım Politikası'nda benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir. Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'e ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket özel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safı (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:


MUSTAFA ÖZGÜR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


MUSTAFA ÖZGÜR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, TTK'nın 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 miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

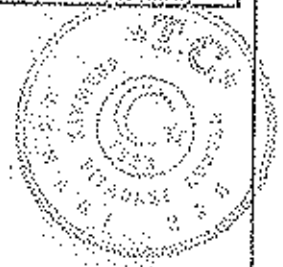
c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar değiştirildikten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Üçüncü Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) TTK'nın 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 kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) SPK'nın 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3.1

İhracatçı, faaliyetlerine ve işlemlerine ilişkin risk faktörleri hakkında bilgi

D-RİSKLER

Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek ekonomik değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış gibi pek çok risk içermektedir.

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likiditenin sınırlı olması Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçları ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıların elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Bu kanunlardaki değişiklikler, bu değişikliklere uymak için, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlardan bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Finansal tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlendirmelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtmaya dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artım veya azalma yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kamusal değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır.

Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, GYO'lara tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması Şirket'in karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.

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

Ayrıca kredi, likidite, piyasa ve kur risklerinden etkilenebilir.

Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir. Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya filen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

D.2	Sermaye piyasası arzosaı ilişkin önemli risk faktörleri bakımında bilgi	Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilgili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır: 1. Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettüün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılacağı düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. 2. Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkamaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. 3. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskleri: Halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem göreceğ payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. Payları BİST'te TSGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek C Grubu payları da BİST'te işlem göreceğ olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, C grubu payların Borse kotundan çıkarılması halinde payların Borse'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borse'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri C grubu payların Borse'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay
-----	---	--

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutardan ve zamanda satınalayabilirler. Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklarını gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.
--	--	--

E- HALKA ARZ

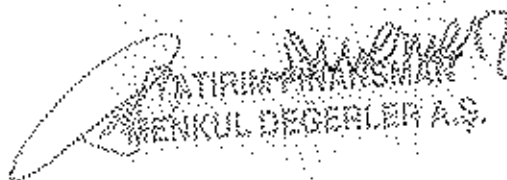
E.1

Halka arz ile ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Tamamı nakit karşılığında ihraç edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 200.000.000 TL olup, tahmini maliyetlerin düşülmesi sonrasında sermaye artırımından 199.336.500 TL net tahmini gelir elde edilmesi öngörülmektedir. Kullanılmayan rüçhan haklarının olması ve bu payların kısmen veya tamamen Borsa Birinci Piyasa'da 1 TL nominal değerden yüksek bir fiyattan satılması halinde, tahmini gelirin öngörülen 199.336.500 TL'den farklı bir tutar olması mümkündür.

Sermaye artırımına ilişkin tahmini toplam maliyetin 663.500 TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz ile ilişkin toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Pay İhraççı Tahmini Maliyet Tablosu (TL)	
Kurul Kayıt Ücreti	400.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alınan Ücreti	63.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	10.500
Araçılık Komisyonu	60.000
Rekabet Kurumu Payı	85.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	59.000
Toplam Maliyet	663.500
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	199.336.500
İhraç Kona Nominal Pay Adedi	200.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0033


TATIR AKIN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


TATIR AKIN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

E.2	Halka arzın gerektiren, halka arz gelirlerinin hisselerin yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkındaki bilgi	Şirket'in kredi borçlarına, Şirket'in çıkardığı sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkan vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, Şirket'in bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonun büyük bir kısmının net finansal borçluluğunun azaltılmasında kullanılması, ayrıca elde edilecek fonun işletme faaliyetleri kapsamında faydalanması planlanmaktadır.
E.3	Halka arzın nitelik bilgileri ve koşulları	İhrac edilecek payların toplam nominal değeri 200.000.000 TL olup, sermayeye oranı %66,667'dir. Artırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 200.000.000 adet payın 13.333.333,32 adedi nama yazılı A Grubu, 5.454.814,67 adedi nama yazılı B Grubu, 181.211.852,01 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur. İhrac edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %66,66'nı oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlanması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

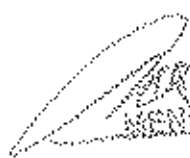


		Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bodeellerini tam ve nakit olarak yatıracaktırlar. Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in ve Yatırım Finansman'ın kurumsal internet sitelerinde (www.tskggyo.com.tr)/(www.yf.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler ile çabılı olmak üzere halka arzı ile ilgili kişilerin önemli menfaatleri	TSKB QYO pay satış geliri, Yatırım Finansman aracılığı komisyonu ve LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu danışmanlık ücreti elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/İhraççının ismi/savacı	İhraççı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolayındaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı tarafından dolayındaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.

E.6	Belirli arızalar kaynaklı olarak suların etkisinin miktarı ve yitirilmesi Yeni pay alma hakları kullanılmaya söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların belirli arızalar pay alacakları durumunda suların etkisinin miktarı ve yitirilmesi	Ortakların yeni pay alma haklarının tam olarak kullanılması durumunda mevcut ortaklar için pozitif suların etkisi pay başına 0,02 TL (%2,11) olacaktır. Şirket ortaklarının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmaması varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için suların etkisinin miktarı pozitif 0,60 TL (%62,92)'dir. Yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için suların etkisinin miktarı negatif 0,91 TL (- %36,87)'dir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları araç kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından bedelli sermaye artırım neticesinde araç kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedelli araç kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzaahnameye yer alan finansal tablo öğeleri itibarıyla iftiharın bağımsız denetçi kuruluşlarının ticaret kayıtları ile adresleri (Eye oldıkları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

 MUSTAFA KEMAL
MENEUL DEĞERLER A.Ş.

 MUSTAFA KEMAL
MENEUL DEĞERLER A.Ş.

Bilanço	Bağımsız Denetim Şirketi	Serbestlik Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
31.12.2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yasar BIVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yasar BIVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yasar BIVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluslarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi ile ilgili bilgi: Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.tskbgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitesinde yer almaktadır.

Seçilmiş finansal tablolar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Bilanço Tablosu TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Dönen Varlıklar	16.966.200	20.382.473	10.537.112
-Nakit ve nakit benzerleri	12.182.223	14.615.753	5.876.054
-Ticari Alacaklar	726.530	632.263	495.148
-Diğer Dönen Varlıklar	4.051.447	5.134.457	4.165.910
Duran Varlıklar	449.597.735	489.044.704	564.663.074
-Maddi Duran Varlıklar	374.165	318.533	295.997
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	445.015.000	487.468.000	562.697.500
Aktif Toplamı	466.563.935	509.427.257	575.200.186
Kısa Vadeli Yükümlülükler	118.697.662	15.510.775	20.312.064
-Finansal Borçlar	94.896.338	-	-
-Ticari Borçlar	915.743	1.029.225	2.273.622
Uzun Vadeli Yükümlülükler	177.623.096	235.828.844	244.781.454
-Finansal Borçlar	172.642.634	230.346.028	244.146.504
Özkaynaklar	170.243.177	258.087.638	310.106.668


YASAR BIVAS
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


YASAR BIVAS
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gösterge Tablosu TL	Bağınan Denetimden Geçmiş		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Harcama	19,587,549	24,686,603	25,482,449
Satışların maliyeti	-7,088,439	-9,111,696	-11,315,447
Brüt Kar/Zarar	12,499,110	15,554,907	14,167,002
Esas Faaliyet Karı/Zararı	36,964,312	54,714,670	91,188,097
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	-22,672,732	-61,889,537	52,113,273
Pay Başına Kazanç /Kayıp	-0.15	-0.37	0.17

Aşağıda "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlığı altında yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16 ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (dört aylık) finansal tablo ve diğer kalemler		İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.188.225	14.615.753	5.876.054
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	445.015.000	487.408.000	562.697.500
C	İştirakler ⁽¹⁾	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	1.513.264
	İlişkili taraflardan alınacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	9.360.712	7.343.504	5.113.368
	Diğer varlıklar		666.562.935	599.427.257	575.289.186
D	Toplam varlıklar (netif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	289.858.397	263.651.865	261.285.242
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-
H	İlişkili taraflardan borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	170.243.177	258.087.638	310.106.662
	Diğer kaynaklar		6.452.361	7.687.754	3.808.256
J	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	464.963.938	569.427.257	875.289.186
Konsolide olmayan (dört aylık) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19
A	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-
1	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.188.225	14.615.753	5.876.054
2			-	-	-
A	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
3			-	-	-
B	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (e)	-	-	-
1			-	-	-
B	Ani tasfiye masrafları / primler	III-48.1. Md. 24 / (e)	-	-	-
2			-	-	-
C	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (f)	-	-	-
1			-	-	-
C	İştirakçi şirkete iştirak ⁽¹⁾	III-48.1. Md. 28	-	-	1.513.264
2			-	-	-
J	Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 31	3.000.000	3.000.000	3.000.000
K	Finansal proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklaşa olan olmayan ipotekli araçların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-
L	Tek bir şirkete tek para ve sermaye piyasası araçları yatırımının toplamı	Seri:VI No:11. Md.22/1)	-	-	-

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Üzerinde proje geliştirilerek mülkiyeti ortaklığa aktarılan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (c)	0%	0%	0%	Azami 10%
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	95%	95%	95%	Asgari 51%
Pera ve sermaye piyasası araçları ile işlemler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	1%	Azami 49%
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, işlemler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	0%	Azami 49%
Aulı tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	0%	Azami 20%
İşletmecisi şirkete işlemler	III-48.1. Md. 26	0%	0%	0%	Azami 10%
Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	172%	96%	85%	Azami 500%
Vadeli / Vadeli TL / Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	1%	Azami 10%
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları	Seri:VI No:11. Md.22/(i)	0%	0%	0%	Azami 10%

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhracatın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgileri yer aldığı tabir mahsupnamenin 10 ve 23 no lu bölümlerini de dikkate almaktadır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhracatçı ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

5.1.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

Şirket'in faaliyet alanı yurtiçinde ağırlıklı olarak ticari kullanım amaçlı gayrimenkul projeleri ile diğer gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinden ve portföy işletmeciliği kapsamına giren faaliyetlerden oluşmaktadır.

Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılğan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.1.2. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskler içermektedir.

Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilecek olup, bu kapsamdaki bazı risk faktörlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarda meydana gelen yerel ekonomik değişiklikler,
- Arsa fiyatlarındaki artış,
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektörel genel eğilimler,
- Yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerin kabul görmemesi,
- Hükümet politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki bilyümenin kısıtlanması,
- Bütçelenen maliyetin aşılması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanın alanın beklenenden küçük olması,
- Kiraların beklenenden düşük olması,
- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kanunlar, yönetmelikler ve ilgili diğer yasal düzenlemeler.

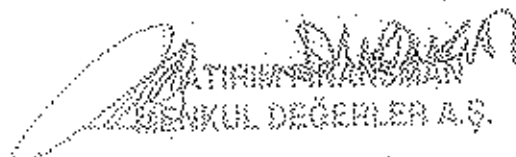
5.1.3. Kiracılara likidite ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetlerine bağlıdır. Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilece kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Ciro bazlı kira sözleşmelerinde kiracıların likidite ve ödeme kabiliyetlerine göre kiraların vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Likidite ve ödeme kabiliyetine bağlı ödeme riskinin tüm kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabileceği düşünülmektedir. Ciro bazlı kira sözleşmeleri üzerindeki risk, özellikle korona sebebiyle ve sair diğer sebeplerle, kiracıların kiralanın yeri işletememeleri halinde, ciro oluşmaması veya cironun çok düşük olması ve buna bağlı olarak GYO'nun kayba uğraması riskidir. Bilhassa ciro bazlı kontratlarda, cirodan bağımsız asgari kira tutarı kararlaştırılmamışsa bu kira sözleşmeleri bakımından kayda değer bir risk var denebilir. Kiracıları elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı bulunmaktadır. Olası kira indirimleri ve olumsuz piyasa koşulları gelişlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

5.2. İşreççinin İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite riski:

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir ve bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.


MUSTAFA KEMAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.




MUSTAFA KEMAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak belirsizlikleri de içerir.

5.2.6. Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır.

Son yıllarda, az sayıda özel kuruluş Türkiye gayrimenkul piyasasıyla ilgili istatistiksel veriler ve diğer araştırma verileri yayımlanmaya başlamıştır. Ancak bu verilerin kapsamı, olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarına kıyasla daha dardır ve daha az tutarlılık gösterebilmektedir. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye'de gayrimenkul piyasası rayicilerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

5.2.7. Teminat kapsamına girmeyen zararlara karşı koruyulabilirlik:

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen zararlar ve teminat limitleri dahilinde, Şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır.

Öte yandan, teminat kapsamında olmayan bir kayıp ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kayıp oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir. Bu tür bir kayıp, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.2.8. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması riski:

Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnası kaldırılabilir. Bu da Şirket'in karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.

5.2.9. 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 tarafın toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

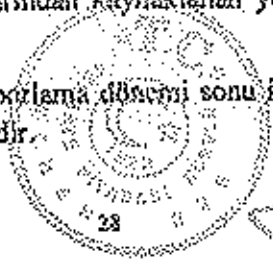
Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket'in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırmalı ölçütünü belirlemektedir.

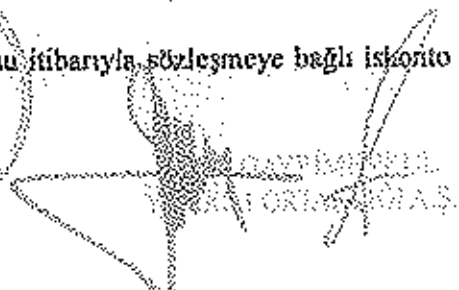
5.2.10. Likidite riski:

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

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


MUSTAFA ÖZGÜR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




MUSTAFA ÖZGÜR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31 Aralık 2018	Defter değeri	Sürdürme uyarınca netli çıkışlar	3 aydan fazla	3-12 ay arası	1-3 yıl arası	3 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	Defter değeri	Sürdürme uyarınca netli çıkışlar	3 aydan fazla	3-12 ay arası	1-3 yıl arası	3 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	2.275.622	2.275.622	2.275.622	-	-	-
Toplam	263.560.864	314.895.835	15.124.866	12.519.782	213.393.356	73.857.830

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

5.2.11. Piyasa riski:

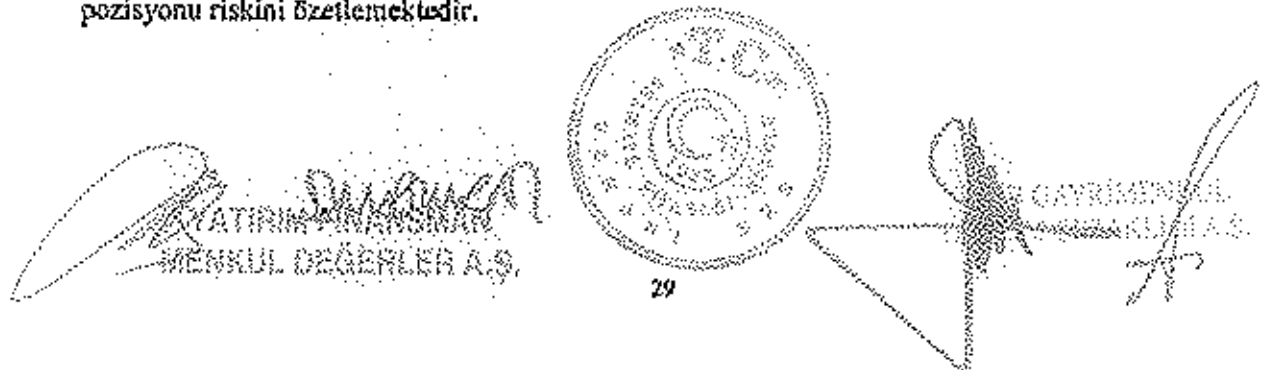
Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında oluşabilecek değişikliklerin Şirket'in geliri veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

5.2.12. Kur 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 düzenlenecektir. Bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir.

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



31-Ara-19	TL karşılığı (Güçlü para birimi)	A/B Doları	Avro
Toplam varlıklar	174.108	-	76.68
Toplam yükümlülükler	261.526.548	5.916.921	36.038.661
Net yabancı para yükümlülüğü	(261.352.440)	(5.916.921)	(36.012.381)

31-Ara-18	TL karşılığı (Güçlü para birimi)	A/B Doları	Avro
Toplam finansal varlıklar	251.871	-	41.736
Toplam finansal yükümlülükler	243.936.373	7.016.989	36.366.918
Net yabancı para yükümlülüğü	(243.784.502)	(7.016.989)	(36.395.184)

5.2.13. 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
<i>Sabli faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	5.732.383	14.384.742
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	261.285.242	243.651.865

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:

1. **Kâr payı (temettü) geliri:** Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettütün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabilmesi düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtımına kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır.
2. **Sermaye kazancı:** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkamaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.
3. **İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler:** Halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada alım göreyek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Yatırım Finansman
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Yatırım Finansman
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Payları BIST'te TSGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek C Grubu payları da BIST'te işlem görecektir. Bu durumda, payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri C grubu payların Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlandırılabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.

Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.

5.4. Diğer Riskler:

- Deprem ve Diğer Doğal Afetler:

Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprembilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölgeler olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

- Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumunu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

- Pandemi Riski:

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Korona virüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işletilememesi, kiracıların kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralama faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır. Pandemiye bağlı riskler, portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara da negatif yansımaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı Hakkında Genel Bilgi:

6.1.1. İhraççı ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


TATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TSCB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.1.3. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

- Ticaret Sicilinde Tescil Edilen Merkez Adresi: Ömer Ayni Mah. Karun Çıkmazı Sok.No: 2 Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL
- Kayıtlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
- Ticaret Sicil Numarası: 577325

6.1.3. İhraççının kurulduğu tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket 03.02.2006 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkez adresi ve fiili yönetim merkezi adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabii Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Fiili Yönetim Yeri / Merkez Adresi	Ömer Ayni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL
İnternet Adresi	www.iskhavo.com.tr
Telefon ve Faks	0 (212) 334 50 26 ve 0 (212) 334 50 27

6.1.4. Depo sertifikası ihraç eden hakkındaki bilgiler : Yoktur.

6.2. Yatırımları:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi: Yoktur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi: Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi: Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana üretilen hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5 inci maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumdur.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2017, 2018 ve 2019 yılı faaliyet dönemlerinde, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıdaki tabloda belirtilen kira ve genel yansıtma gelirlerini elde etmiştir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2017	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2018	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2019	Toplam Net Satış Oranı
Pendorya	8.021.994	41%	8.687.882	39%	6.674.486	28%
Pendorya Genel Güder Yansıması	2.197.315	11%	2.042.778	9%	1.121.252	5%
Fındıklı	8.467.873	44%	11.003.112	49%	14.820.163	62%
Tehişan	36.716	0%	25.381	0%	29.231	0%
Divya Adana	598.020	3%	746.297	3%	1.115.905	5%
TOPLAM	19.361.928	100%	22.585.450	100%	23.761.037	100%

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli mülklerde ürün ve hizmetler ile ilgili konular ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırı açığa çıkarmayacak mülklerde kamuya duyurulmuş bilgi: Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracatına bu sektörlerdeki/pazarlardaki yer ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

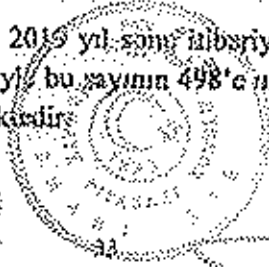
GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 4. Çeyrek Raporu'na göre; (Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>)

2019 yılı dördüncü çeyreğinde Konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 1,9 azalarak 1 milyon 348 bin 729 oldu. 2019 Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,7 oranında artarak 202 bin 74 olmuştur. Yıl geneli olarak baktığımızda 2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yıl bir önceki yıla göre yaklaşık %2'lik bir daralma ile kapamıştır. 2019 yılının ilk 7 ayı için bu durum kıyaslandığında ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde seyretmiştir.

2019 yılı İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m² olarak kaydedilirken, 2019 dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m² olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, 2019 yılı üçüncü çeyreğine göre %20,4 azalma görülmüştür.

Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 2019 yıl sonu itibarıyla 454 ulaşmıştır. 2020 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleri/ bu sayının 498'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın da 15.000.000 m²'yi geçmesi beklenmektedir.


MUSTAFA DÖĞENER
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




MUSTAFA DÖĞENER
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla, İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13.598.000 m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %29'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Okelilik faaliyetleri kapsamında İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

2018 yılı otel doluluk oranları Türkiye geneli için %66'ı geçerek 2017 yılında başlayan yükselişini devam ettürken; İstanbul için doluluk oranı %71,1 olmuştur. 2019 yılının ördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %56,8 olan otel doluluk oranı, İstanbul için %74,8'dir.

Borsa İstanbul'da mevcut durumda BIST'te 33 adet GYO işlem görmektedir. 03.07.2020 tarihi itibarıyla bu şirketlerin toplam piyasa değeri 38,7 milyar TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 1,03 milyar TL seviyesinde olup, toplam piyasa değerlerinin %2,67'sini oluşturmaktadır. BIST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket piyasa değeri büyüklüğüne göre 14. sırada yer almaktadır.

Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı sektöründe ülkemizde insanların aldığı tedbirler nedeniyle kalabalık ortamları tercih etmemesi, AVM'lerde mağazası bulunan birçok ünlü markanın mağazaları kapatma kararları sonrası AVM'lerin kapanması, kira ödemelerinde aksama yaşanması sektörlü olumsuz etkilemektedir. Kısa vadede kira ödemelerinden ötürü olumsuz etkilenen sektör salgının etkisini kaybetmesi sonrası insanların tekrar AVM'lere gitmeye başlamasıyla normale dönmektedir.

Covid-19 krizi etkilerinden sonraki ilk canlanma belirtileri iç talep kaynaklı olmaktadır. Hükümetlerin de destekleriyle iç talep öncülüğünde canlanma adımları atılmaktadır. Şirketlerdeki bozulan nakit akışları, kurdaki artışlar ve maliyetlerin artması nedeniyle canlanma sürecine geçiş biraz daha gecikmeli yaşanmaktadır. Talep kanadındaki canlanmaların ardından canlanma yaşanacaktır. Bu kriz insanlardaki tasarruf ve harcama dengesini değiştirmektedir. Nedeni ise insanların kriz döneminde likidite açlığı yaşamış olmaları ve bu korkuyu tecrübe ile desteklemeleridir. Başlarda harcamalarda zert bir artış yaşanırken uzun vadede insanların tasarruf eğilimleri daha da ağır halebilecektir. Turizmde canlanmanın 2021 yılından önce başlaması muhtemel görülmektedir.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre pandemi sürecinin etkisiyle Nisan ayında 51,3 kadar gerileyen ekonomik güven endeksi, Mayıs ayında 61,7'ye ardından Haziran ayında 73,5'e yükseldi. Ekonomik güven endeksi üst üste iki ay yükselmiş olsa da, Şubat ayında görülen 97,5'in çok altında kaldı. TÜİK ve TCMB tarafından ortak olarak yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarına göre, Mayıs ayında 59,5 olan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Haziran ayında 62,2'ye yükseldi.

31.03.2020 tarihli finansal tablolarına göre sektördeki GYO'ların (altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve henüz halka açılmamış olan halka açılma aşamasındaki gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç) toplam aktif büyüklüğü 50,9 milyar TL'dir. TSKB GYO ise 2020 yılı ilk çeyrek finansal tablolarına göre 286,4 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 22. sıradadır.

	Piyasa Değeri (TL) (20.07.2020 Tarihli)
MİST - GYO Şirketleri	
Emlak Konut GYO	8.476.000.000
Toruntar GYO	4.480.000.000
Akis GYO	1.802.774.513
İs GYO	1.975.025.000
Halk GYO	2.190.000.000
Özak GYO	1.674.400.000
Yeni Gimat GYO	1.928.908.800
Reyess GYO	1.244.760.005
Alarko GYO	1.077.412.000
Akmerkez GYO*	1.603.097.280
Vakıf GYO*	1.393.800.000
Panora GYO	491.550.000
Doğuş GYO	2.413.696.604
Akfen GYO	686.320.000
Kiler GYO	731.600.000
Servet GYO	1.196.000.000
Atakule GYO	559.020.000
Simpus GYO	1.266.130.476
Özderici GYO	570.000.000
Martı GYO	223.300.000
Peker GYO	779.246.000
TSKB GYO	954.000.000
Nitel GYO	2.424.900.000
Deniz GYO	444.000.000
Mistral GYO	344.944.018
Avrasya GYO	164.160.000
Körfez GYO	363.000.000
Yapı Kredi Korum GYO	154.000.000
Ferri GYO	142.560.000
Trend GYO	173.100.000
Ata GYO	81.937.500
İdealist GYO	41.700.000
Yeşil GYO	209.252.978
Toplam	42.220.675.174

NET SA FİŞLER (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Kira Geliri	17.144.605	20.462.672	22.639.783
Genel Gider Yansıtma Geliri	2.197.315	2.042.778	1.121.252
TOPLAM	19.341.920	22.505.450	23.761.035

Fındıklı Ofis Binaları'nda halihazırda 17.827 m² üzerinden kira geliri elde edilmektedir. Ofis binaları İstanbul'un merkezi iş bölgeleri içerisinde yer alan Beşiktaş'a yakın bir bölgede yer almaktadır.

Pendorya AVM, İstanbul'un gelişmekte olan ilçelerinden olan Pendik'te yer almaktadır. AVM'de kiralanabilir alan büyüklüğü 30.573 m² olup, halihazırda kirada bulunan yaklaşık 24.200 m²'lik alanı üzerinden kira geliri ve genel gider yansıtma gelirleri elde edilmektedir. Türkiye genelinde AVM'lerin toplam kiralanabilir alanı 13 milyon m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplamın yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan Divan Adana Oteli, Adana'da merkezi bir konumda olup, 2017 yılında ortalama %60,1 doluluk oranı ile faaliyet göstermiştir. 2018 ve 2019 yılı doluluk oranları sırasıyla %67,7 ve %63'tür. Türkiye geneli otel doluluk oranları 2019 yılı için %56,8 olarak gerçekleşmiştir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü şartlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Madde 7.1.1 ve 7.2.'de yer alan bilgilerin işbu İzahname'nin 5 inci bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

7.4. İhracatın ticari faaliyetleri ve karışığı açısından önemli olan patent, marka, mülkiyet, finansal vb. anlaşmalar ile ihracatın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özel bilgi: Yoktur.

7.5. İhracatın rekabet konusuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı: Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilenmiş veya etkileyebilecek, iş ara verme halinde ilişkin bilgileri: Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhracatın bağlı olduğu grup hakkında özel bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihracatıyla olan ilişkileri ve ihracatın grup içindeki yeri:

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin bir iştirakidir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Grubu hakkında genel bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

1950 yılında Dünya Bankası, T.C. Merkez Bankası desteği ve ticari bankaların pay sahipliği ile kurulan ve kuruluşundan bu yana özel sektöre ait yatırımların finansmanına yönelik etkinliklerini sürdüren, öte yandan yatırım bankacılığı alanındaki faaliyetleriyle Türkiye'de sermaye piyasasının oluşumuna önemli katkıda bulunan TSKB, gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerine, 2002 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kuruluşuyla hız kazandırmıştır.


TSKB GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.


TSKB GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

Bu şirketin kısa süre içinde kendi sektöründe Türkiye'nin en önde gelen kuruluşları arasında katılmasından sonra, 2006 yılında başında TSKB GYO kurularak bu alandaki etkinliklere yeni bir yön verilmiştir.

Ana hissedarı T. İş Bankası Grubu (%50,92) olan TSKB'nin hisselerinin %38,62'si Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da 'TSKB' kodu ile işlem görmektedir. TSKB bünyesinde yer alan iştirakler:

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kasım 2002 tarihinde kuruldu. SPK tarafından Şubat 2003'te Gayrimenkul Değerleme Şirkeleri listesine alındı ve alımında SPK lisansına sahip ilk kuruluşlardan biri oldu. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., bilgi birikiminin temelini TSKB'nin yarım asrı aşkın bir sürede elde ettiği gayrimenkul, makine ve ekipman ekspertizi uzmanlığından almaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK mevzuatı gereğince bir gayrimenkulün veya varlığın rayiç değerini bağımsız ve tarafsız bir şekilde takdir etmekte ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartlarına uygun olarak raporlama hizmeti vermektedir.

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

Ülkemizin ilk sermaye piyasası aracı kurumu olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., 1976 yılında Türkiye İş Bankası TSKB'nin öncülüğünde, 13 bilyon bankanın katılımı ile kurulmuştur. 1981'de yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu ve 1986 tarihinde açılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın oluşumundan daha önce kurulmuş olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., yerli ve yabancı kurumsal yatırımcıların gereksinimlerine yanıt vermek üzere, Genel Müdürlük ve 8 Şubesi ile hizmet vermektedir.

Diğeri:

TSKB'nin ayrıca faktöring, finansal kiralama, girişim sermayesi yatırım ortaklığı, yatırım ortaklığı, portföy yönetimi sektörlerinde faaliyet gösteren iştirakleri de bulunmaktadır.

TSKB GYO'nun Grup içindeki yeri:

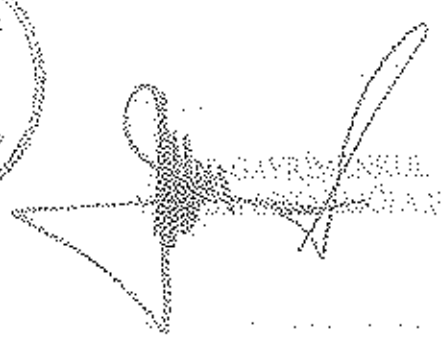
TSKB GYO, 2006 yılında TSKB'nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları konusunda faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ana ortağı TSKB olup, diğer ortakları ise Yatırım Finansman, TSKB A.Ş. Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve TSKB Emeklilik Vakfı'dır. Şirket sermayesinin %38,33'ünü temsil eden paylar BIST'te 'TSGYO' kodu ile işlem görmektedir.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR/YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Tabloda yer alması gereken her finansal tablo tarihi itibarıyla birleşimin finansal kılavuzu yolu ile edilecek bilançolar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönettiği kuru ve kurulu kurarı uyumuna birleşim tarafından edinilmiş planlanan finansal maddi duran varlıklar/yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi:


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TSKB GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

Sabit Olmayan Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlgili Bilgiler								
Yıl	Ediniliş Yılı	Alan (m ²)	Kiralandı	Net Brüt Değer (TL) ⁽¹⁾	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi mi Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Başlangıç Tarihi / Bitişi	Yıllık Kira Geliri (TL)
Divan Adana Oteli ⁽²⁾ ve 2 adet bağ. bölün	2007	İnş. Alanı: 3.608	Adana	81.402.500	Kira Geliri	Anavirze Otellilik A.Ş.	01.09.2015/1 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	1.115.905 ⁽⁴⁾
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	Kir. Alanı: 7.103	İstanbul	144.540.000	Kira Geliri	TSKB. Yatırım Finansman	27.12.2007 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	7.602.248
Fındıklı Ofis Binası 2	2007	Kir. Alanı: 10.724	İstanbul	144.240.000	Kira Geliri	TSKB, TSKB Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme vb	27.12.2007 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	7.417.915
Pendorya AVM	2007	Kir. Alanı: 30.573	İstanbul	155.555.000	Kira Geliri	Çeyitli Kiracılar (Pakdji Bezem. Medinamarki, Cismaximum, Migros, Kofteci Yusuf)	Muhirif	7.795.238
Tahir Han ⁽³⁾	2006	Kir. Alanı: 3.198	İstanbul	36.960.000	Kira Geliri	Çeyitli Kiracılar	Muhirif	39.231

- 1) 2019 yıl sonu verileridir.
- 2) 2019 yılı Bağımsız Denetim Raporu üzerindedir.
- 3) 5430 TSKB GYO payı için
- 4) 5434 TSKB GYO payı için

Yukarıda tabloda verilen kira verileri 2019 yıl sonuna aittir. Fındıklı Ofis Binalarına ilişkin kira sözleşmesi yeniden imzalandı ve kira başlangıcı 01.01.2018 tarihi, süresi 5 yıldır.

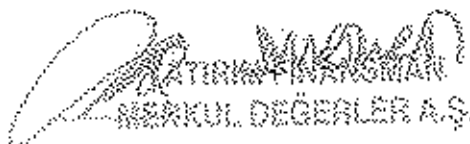
Yukarıda belirtilen varlıklar dışında, Şirket tarafından edinilmesi planlanan ya da finansal ya da faaliyet kiralama yoluyla elde edilen bir maddi duran varlık/yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

9.2. İhracatın maddi duran varlıklarına/yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin etkileyecek çevre ile ilgili diğer hususlar hakkında bilgi: Yoktur.

9.3. Maddi duran varlıklar/yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, kiral hakları ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Kısıtlamaların/ Ayni Hakların Türü	Kirala İzahı ve Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Divan Adana Oteli ⁽¹⁾ ve 3 adet bağ. bölün	İpotek (1/2 TSKB GYO Payı üzerinde)	T. İş Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı için alınan kredi	27.05.2008	15.000.000-USD
Fındıklı Ofis Binası 1	-	-	-	-	-
Fındıklı Ofis Binası 2	-	-	-	-	-
Pendorya AVM	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı için alınan kredi	30.12.2015	60.000.000-Euro
Tahir Han ⁽²⁾	-	-	-	-	-

(1) 5430 TSKB GYO payı için. (2) 5434 TSKB GYO payı için


Tahirhan
MERKUL DEĞERLER A.Ş.

9.4. Maddi duran varlıkların/yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç/görüşe uygun değerinin bilimsel hakları rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Adı	Edinme Tarihi	Eksperte Değer (TL)	Eksperte Raporun Tarihi ve No'su	Değerlendirme (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	KDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşülmesi Tutarı (TL)
Divas Adana Oteli ⁽¹⁾ ve 3 adet bağ. bölüm	2015	61.402.500	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/005	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası I	2007	144.540.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/001	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası II	2007	144.240.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/002	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Pendorys AVM	2008	155.555.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/004	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tahir Han ⁽²⁾	2006	36.950.000	31 Aralık 2019- No:2019/TSKBGYO/003	Yatırım Amaçlı	Yoktur.

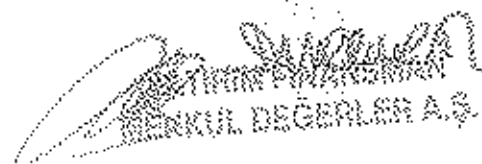
(1) %50 TSKB GYO payı ile, (2) %74 TSKB GYO payı ile

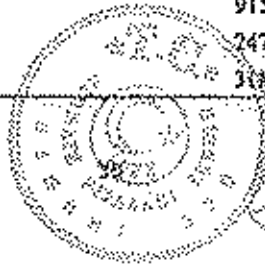
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. Karayayın bilançosunda yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durum, finansal durumunda yoldan yola meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin notları:

BİLANÇO TABLOSU (TL)	Bölgemiz Döneminden Geçen		
	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19
Bilanç Varlıklar	16.563.200	20.382.475	10.837.112
Nakit ve nakit benzerleri	12.186.223	14.615.753	5.876.054
Ticari alacaklar	726.530	632.263	495.148
Diğer dönen varlıklar	4.051.447	5.134.457	4.465.910
Dönen Varlıklar	469.597.735	489.044.704	554.663.074
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	-	0	1.513.264
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	445.015.000	487.468.000	562.697.500
Maddi duran varlıklar	374.165	318.533	295.997
Maddi olmayan duran varlıklar	24.859	27.875	18.343
Diğer duran varlıklar	4.183.711	1.230.376	137.970
Foşlan Varlıklar	465.563.935	508.427.237	575.203.186
Kısa Vadeli Yükümlülükler	118.587.662	15.510.775	20.312.064
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	94.896.338	0	0
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.319.425	13.303.637	17.138.738
Ticari borçlar	915.743	1.029.225	2.273.622
Kısa vadeli karşılıklar	247.401	257.750	272.586
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	318.755	917.963	627.118


Tahir Han
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




Tahir Han
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Uzun Vadeli Yükümlülükler	177.623.096	238.828.044	244.781.454
Uzun vadeli borçlanmalar	172.642.634	230.346.628	244.146.504
Uzun vadeli karşılıklar	99.137	167.712	288.170
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.881.325	5.313.694	146.780
Özkaynaklar	170.263.177	250.037.636	310.105.668
Ödenmiş sermaye	150.000.000	300.000.000	300.000.000
Geçmiş yıllar karları	42.165.933	19.240.025	(42.648.512)
Net dönem karı / (zararı)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
Toplam Kaynaklar	466.563.935	509.427.256	575.200.186

Varlıklar;

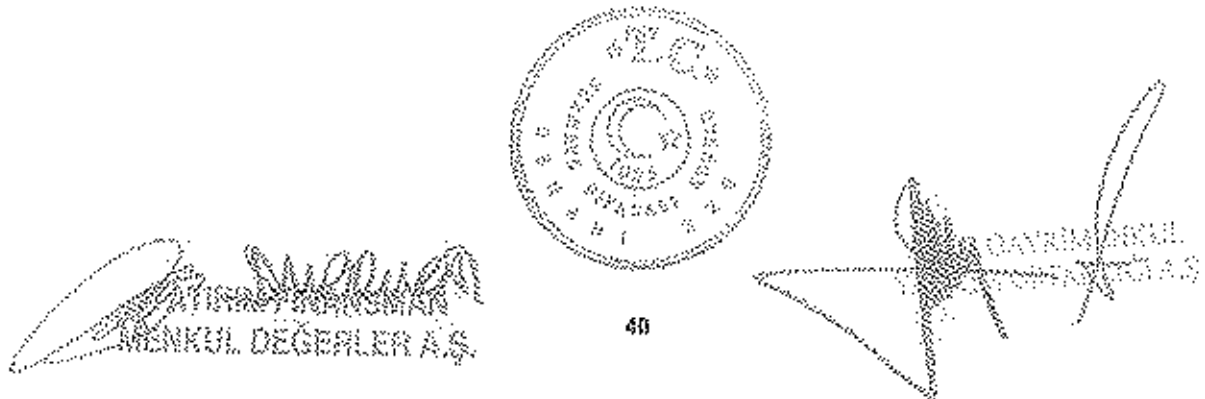
2017 yılında 466.563.935 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2018 senesinde %9 artış ile 509.427.257 TL seviyesine ulaşırken, 2019 yılında bir önceki yıla göre %13 artış göstermiş ve 575.200.186 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam aktiflerin sırasıyla %3,6, %4 ve %1,8'ini dönen varlıklar oluşturmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve diğer dönem varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır.

Kaynaklar;

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar ile kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli finansal borçlanmalar, yeni finansal borçlanmalar ve uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli düşen kısımlarından kaynaklanmaktadır. 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %40, %5 ve %6'sını kısa vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2017 yılında 118.697.662 TL olan kısa vadeli yükümlülükler 2018 yılında 15.510.775 TL'ye gerilemiştir. Ancak 2019 yılında %31 artış gösteren kısa vadeli yükümlülükler 20.312.064 TL'ye çıkmıştır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla 177.623.096 TL, 238.828.844 TL ve 244.781.454 TL'dir. 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam kaynaklarının sırasıyla %36, %51 ve %54'ünü özkaynakları oluşturmaktadır. 10.2.1. maddesinde yer aldığı üzere; Şirket net dönem zararları 2017 yılında 22.672.732 TL, 2018 yılında 61.888.537 TL ve 2019 yılında ise net dönem karı 52.113.273 TL'dir.



10.2. Faaliyet sonuçları:

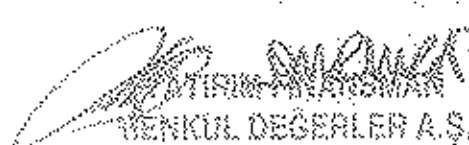
10.2.1. İktisadi faaliyetinde yer alan gerek finansal tablo dışı diğerleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

GELİR TABLOSU (TL)	Bağınan Dönemden Geçen		
	2017	2018	2019
Heslat	10.587.549	24.666.693	25.482.469
Satışların maliyeti	(7.088.439)	(9.111.696)	(11.315.447)
Brüt kar	12.499.110	15.554.997	16.167.022
Genel yönetim giderleri	(3.404.077)	(3.998.985)	(4.120.144)
Pazarlama giderleri	(181.119)	(186.239)	(809.547)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	28.069.227	43.440.765	82.166.395
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(18.829)	(95.778)	(155.609)
Esas faaliyet kar	36.964.312	54.714.670	91.188.097
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	(967.109)	(429.132)	401.429
Finansman gelirleri	29.943	36.922	32.832
Finansman giderleri	(58.699.878)	(116.210.997)	(39.509.085)
Vergi öncesi kar / (zarar)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
DÖNEM KARI / (KARARI)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
Pay başına (zarar) / kazanç	(0,1512)	(0,3655)	0,1737
DİĞER KAPSAMLI GELİR	16.377	(13.826)	(94.263)
TOTLAM KAPSAMLI GELİR	(22.656.355)	(61.902.363)	52.019.030

TSKB GYO'nun yıllar itibarıyla satış hasılatı, artış göstermiştir. 2018 yılında bir önceki yılı göre %26 artış gösterirken 2019 yılında yıllık artış %3 oranında gerçekleşmiştir. 2018 yılının ilk yarısında satış hasılatı bir önceki yılın aynı dönemine göre kira gelirlerindeki artış sebebiyle %20 oranında yükselmiştir. Maliyetlerin satışlar içindeki payı yıllık bazda %36-%44 bandındadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi büyük ölçüde, her yıl sonunda yapılmakta olan gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre oluşan değer artışlarından oluşmaktadır.

TSKB GYO'nun 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam kapsamlı giderleri/gelirleri sırasıyla -22.656.355 TL, -61.902.363 TL ve 52.019.030 TL'dir. 2019 yılında bilanço'ya yansıyan dönem net karındaki artış, ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır. Şirket'in brüt kar marjı 2017 yılında %65, 2018 yılında %69, 2019 yılında %60 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Korona virüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işletilememesi, kiracılar tarafından kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralama faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır. Pandemiye bağlı riskler, portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara da negatif yansımaktadır. Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Pendorya AVM tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 sürecinden olumsuz etkilenen AVM'ler içerisinde bulunmaktadır.


YAVUZ SELİM AKIN
YENKUL DEĞERLER A.Ş.




YAVUZ SELİM AKIN
YENİKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket, kira sözleşmelerine bağlı olarak kiracılarından her sözleşme yenileme aşamasında teminat veya depozito talep etmekte olup, alacaklarının tahsili konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşın risk azaltıcı önlemler alması olmasından kaynaklı pandemi sürecinde ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Pandemi dolayısıyla KAP açıklamalarında yer verdiğimiz gibi Pendorya AVM kiracılarından Mart ayında mağazaların açık oldukları günler için, Nisan ayında sadece açık olan mağazalar için, Haziran ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %50'si kadar, Temmuz ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %60'ı kadar kira geliri elde edilmiştir. Mayıs dönemine istinaden Pendorya AVM kiracılarından kira talep edilmemiştir. Seçilmiş bazı önemli oranlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Finansal Oranlar	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Cari Oran (Dönen Varlıklar/Kısa vadeli Borçlar)	0.14	1.31	0.52
Borçların Toplam Kaynaklara Oranı (Toplam Borçlar/Toplam Pasif)	0.64	0.49	0.46
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar / Aktif Toplamı)	0.04	0.04	0.02
Brüt Kâr Marjı (Brüt Kâr/Net Satışlar)	0.65	0.69	0.60
Faaliyet Kâr Marjı (Faaliyet Kârı/ Net Satışlar)	1.91	2.43	3.84
Finansman Giderleri/ Brüt Kar	0.21	0.13	0.36

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

	31.12.2016	31.12.2017	Değişim %	31.12.2018	Değişim %	31.12.2019	Değişim %
Net Satışlar	17.177.603	19.341.920	13%	22.505.450	16%	23.761.037	6%

TSKB GYO'nun gelirleri, kira ve ortak alan gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in gelirleri 2017 yılında bir önceki yıla göre %13 artış göstererek 19.341.920 TL'ye çıkmıştır. 2018 yılında yıllık gelir artışı %16 oranında olup, 22.505.450 TL'ye ulaşmıştır. 2019 yılında yıllık gelir değişimi %6 oranında olup, 23.761.037 TL olarak gerçekleşmiştir.

10.2.3. İhracatın, içtihatı, yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, Ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektörü ülkenin içinde bulunduğu ekonomik konjonktürel koşullardan etkilenmektedir. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arığı bir dönem olmuştur. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle sektöre ilgili 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin izlenmesi önemlidir.

Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok çok katlı bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerektiği düşünülmektedir.

Gayrimenkul sektörü 20 yıldır oldukça hızlı bir büyüme kaydetmiştir. Sektörün ülke büyümesine katkı gösterdiği dayanaklılık yüksektir. 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atışı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşanmış ve bu trend giderek azalmakta olup toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlanmıştır.

2018 yılının başından itibaren artan global risk unsuru küresel büyümeye ilişkin endişeleri de beraberinde getirmiştir. Korumacı ticari politikalar kapsamında alınan kararlar ülkelerin ticari faaliyetlerine olumsuz yansımaya, artan risk algısı sebebiyle piyasa koşullarının da bozulmasına sebep olmuştur. Korumacı ticaret politikaları kapsamında özellikle Türk Lirası Dolar karşısında değer kaybetmiştir. TL'de gözlemlenen değer kaybı tüketim ve üretim istahını etkilemekle birlikte özellikle yüksek stokla faaliyet gösteren gayrimenkul sektörünün satışlarını etkileyebilecektir. Türkiye'de faaliyet gösteren şirketlerin kullandığı döviz cinsinden krediler sebebi ile açık pozisyonunun bulunması TL'de gözlemlenen değer kaybı ile birlikte şirketlerin mali yapısını bozarak karlılığının azalmasına sebep olabilecektir.

Yukarıda izah edilen sektör geneli üzerinde etki sahibi koşullar ve kur dalgalanmaları, Şirket faaliyetlerini de olumsuz etkileyebilecektir.

10.3. İhracatın borçluluk durumu

	Bağınan dönemlerden geçmiş
	31.03.2020
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	39.743.367
Teminatl	35.071.071
Teminatsız	4.672.296
Uzun vadeli yükümlülükler	
(uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	243.730.564
Teminatl	243.027.534
Teminatsız	703.030
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	283.475.931
Özkaynaklar	286.442.500
Ödenmiş/yakarlanmış sermaye	300.000.000
Yasal yedekler	593.140
TOPLAM KAYNAKLAR	569.916.431



[Signature]
TİCARET VE KURUMSAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]
TİCARET VE KURUMSAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Net Borçluluk Durumu	31.03.2020 Tutar (TL)
A. Nakit	-
B. Nakit Benzerleri	634.136
C. Alın Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	634.136
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	472.186
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	31.001.071
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	632.747
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	31.633.818
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	32.740.140
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	243.027.534
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	243.027.534
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	275.767.674

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi nedeniyle Pendik ilçesinde bulunan Pendorya AVM'nin üzerinde 60.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana'da bulunan otelin ½ oranındaki Şirket payı üzerinde 15.000.000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

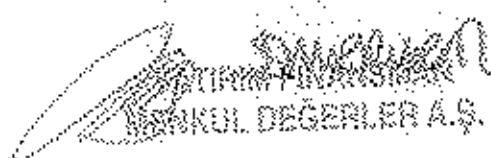
Döviz kurlarında son aylarda yaşanan önemli artışlar nedeniyle, Şirket'in son durum itibarıyla borçluluk/finansman giderleri önemli ölçüde artış göstermiştir.

11. İYİLEŞİM FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 10.537.112 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 20.312.064 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı olarak kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Pendorya AVM tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 sürecinden olumsuz etkilenen AVM'ler içerisinde bulunmaktadır. Şirket, kira sözleşmelerine bağlı olarak kiracılarından her sözleşme yenileme aşamasında teminat veya depozito talep etmekte olup, alacaklarının tahsil konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşın risk azaltıcı önlemler almış olmasından kaynaklı pandemi sürecinde ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Pandemi dolayısıyla K&P açıklamalarında yer verdiğimiz gibi Pendorya AVM kiracılarından Mart ayında mağazaları açık oldukları günler için, Nisan ayında sadece açık olan mağazalar için, Haziran ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kirasının %50'si kadar, Temmuz ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kirasının %60'ı kadar kira geliri elde edilmiştir. Mayıs dönemine istinaden Pendorya AVM kiracılarından kira talep edilmemiştir.


Ali Kemal DEĞERLER A.Ş.




Ali Kemal DEĞERLER A.Ş.

TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Dönen Varlıklar	16.966.200	20.382.473	10.537.112
Kısa Vadeli Yükümlülükler	118.697.662	15.510.775	20.312.064
Net İşletme Sermayesi	(101.731.462)	4.871.698	(9.774.952)

Yukarıdaki tabloda da verildiği üzere Şirket'in yıllar itibarıyla net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2017 yılında 101.731.462 TL net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2018 ve 2019 yıllarında bu tutar azalmıştır. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, Satış, Stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

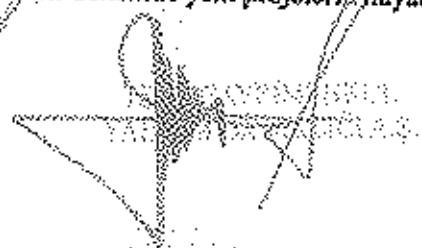
Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen ve Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket, faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır. Bu kapsamda Şirket'in portföyünde ofis binaları, alışveriş merkezi ve otel bulunmaktadır. Şirket performansını etkileyen başlıca etmenler içerisinde küresel ve Türkiye finansal piyasalarındaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırıma eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar, imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra, Şirket, sektördeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını doğrultulan trendler doğrultusunda şekillendirebilmektedir. Halihazırda portföyde yer alan taşınmazların bulunduğu bölgeler gelişim potansiyeline sahip olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştirebileceği bölgeler niteliğindedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünün yer aldığı bölgelerde tamamlanan ve devam eden inşaat projeleri bulunmaktadır.

Pendorya AVM'ye 200 m'yi aşmayan mesafesinde inşaatı tamamlanan Garanti Bankası Operasyon Merkezi 2018 yılı sonu itibarıyla faaliyete başlamıştır. Bu gelişme AVM faaliyetlerini ve müşteri profilini olumlu etkilemiştir. Ruhsat alınan dönem süresinde yayımlanan imar yönetmeliği değişikliklerine istinaden ilave emsal kazanımları ortaya çıkmış olup yapılan plan değişiklikleriyle birlikte Pendorya AVM hinterlandında konut tipi yapılaşmanın hızla açılmış ve bölgedeki insan yoğunluğu artmıştır. AVM yatırımının bulunduğu bölgede gelecek dönemde yeni projelerin hayata geçme potansiyeli bulunmaktadır.


MEHMET DEĞERLER A.Ş.


YILMAZ A.Ş.

Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı sektöründe ülkemizde insanların Covid-19 sebebi ile aldığı tedbirler nedeniyle kalabalık ortamları tercih etmemesi, AVM'lerde mağazası bulunan birçok farklı markanın mağazaları kapatma kararları sonrası AVM'lerin kapanması, kira ödemelerinde aksama yaşanması sektörü olumsuz etkilemektedir. Kısa vadede kira ödemelerinden dolayı olumsuz etkilenen sektör selgünü etkisini kaybetmesi sonrası insanların tekrar AVM'lere gitmeye başlamasıyla normale döneceği düşünülmektedir. Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Pendorya AVM tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 sürecinden olumsuz etkilenen AVM'ler içerisinde bulunmaktadır. Şirket, kira sözleşmelerine bağlı olarak kiracılarından her sözleşme yenileme aşamasında teminat veya depozito talep etmekte olup, alacaklarının tahsil konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşı risk azaltıcı önlemler almış olmasından kaynaklı pandemi sürecinde ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Pandemi dolayısıyla KAP açıklamalarında yer verdiğimiz gibi Pendorya AVM kiracılarından Mart ayında Mağazaların açık oldukları günler için, Nisan ayında sadece açık olan mağazalar için, Haziran ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %50'si kadar, Temmuz ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %50'si kadar kira geliri elde edilmiştir. Mayıs dönemine istinaden Pendorya AVM kiracılarından kira talep edilmemiştir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan ofis binalarının bulunduğu lokasyon çevresinde devam eden büyük ölçekli projeler olması yeni yatırımlar için cazibe yaratmaktadır. Fındıklı Binalarının yakınında inşaatı devam etmekte olan Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi'nin ilk etabı tamamlanmıştır. İkinci etabının ve Kabataş Mahmutbey Metro Hattı'nın ise 2020 yılı içerisinde tamamlanarak faaliyete geçmesi beklenmektedir. Kabataş, metro hattı ve deniz ulaşım imkanlarıyla bölgenin en önemli ulaşım merkezlerinden birisi haline gelecektir. Bununla birlikte Tahir Han binasının bulunduğu bölgede inşaatı tamamlanma aşamasında olan Galataport projesinin yanı sıra yeni otel ve restoran yatırımlarının devam etmekte olduğu görülmektedir.

Divan Adana Oteli bölgesinde ise 2019 yılı içerisinde Ol Burda AVM, Park Adana AVM ve DoubleTree By Hilton projeleri tamamlanarak faaliyetlerine başlamıştır. Bu projeler ile birlikte otel çevresinde yoğunluğun artması beklenmektedir.

12.2. İhracının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, Belirsizlikler, Talepler, tazminatlar veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 inci maddesindeki İhracıya ve Pasliyetlerine İlişkin Riskler, İhracının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler, İhrac Edilecek Paylara İlişkin Riskler ve Diğer Riskler ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, Belirsizlikler, Talepler, tazminatlar veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhracının kar beklentileri ile içinde bulunduğu ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri: Yoktur.

13.2. İhracının kar tahminleri ve beklentilerine karşı etkili eden varsayımlar: Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu: Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlanmış ilişkin açıklama: Yoktur.

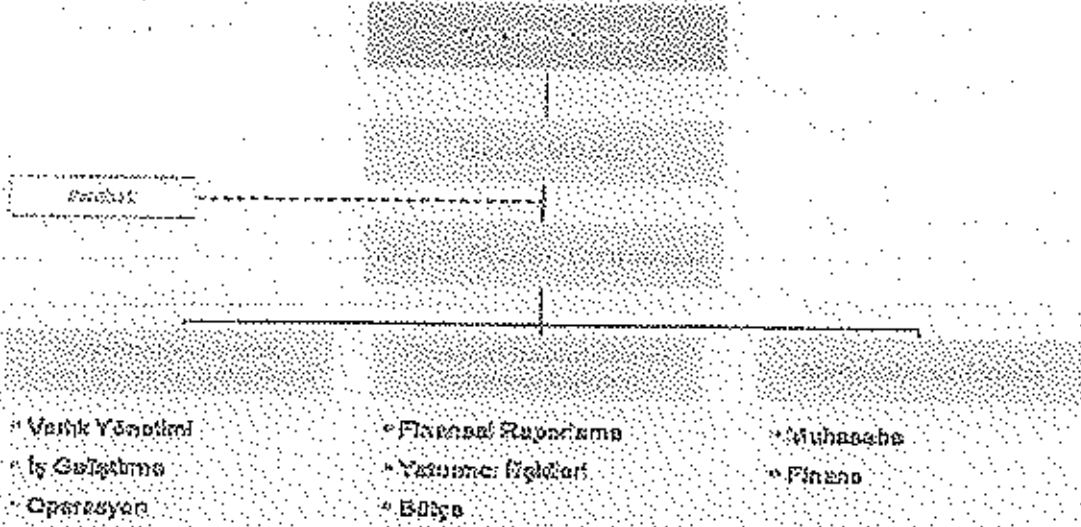

MUSTAFA ÖZGÜR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

13.5. Belge önce yapılmış her takvimiyle ve her takvimlerin aynı takvime tarihi itibarıyla kesin doğru olup olmadığı hakkında bilgi: Yoktur.

14. İDARİ YAPİ, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İharcının genel organizasyon yapısı:

14.2. İdari yapı:



14.2.1. İharcının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

29.03.2019 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hakan Aygen, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı'na Özlem Bağdatlı, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ahmet Hacı Özbilen, Seyit Hüseyin Gürel, Dilek Pekcan Mişe, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ersan Yıldırım ve Aysel Ölçen Aydinler 3 yıl süreyle atanmışlardır.

Adı Soyadı	Görevi	Son 3 Yılın Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Ahmet Hacı ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Dilek PEKCAN MIŞE	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019/2 yıl	-	-
Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2019/2 yıl	-	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2019/2 yıl	-	-

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu Üyeleri ile İhraççı Grubunda Aldığı Görev
Hakan AYGEN	TSKB Genel Müdür Yardımcısı
Özlem BAĞDATLI	TSKB Hukuk İşleri Müdürü
Alihan Hacı ÖZBİLEN	TSKB Finansal Danışmanlık Grup Yöneticisi
Seyit Hüseyin GÜREL	TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürü
Dilek PEKCAN MIŞE	TSKB Mali Kontrol Grup Yöneticisi
Ersan YILDIRIM	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İp Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	Ömer Ayni Mahallesi Karın Çıkmaazı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Ömer Ayni Mahallesi Karın Çıkmaazı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise İhraççısının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbirleriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi: Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve nezaretlik deneyimleri hakkında bilgi:

Hakan AYGEN- Yönetim Kurulu Başkanı

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 doktoraını tamamlamıştır. 28 Kasım 2013 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığına atanan Sn. Aygen, halen Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Aygen, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

[Signature]
KATIRIM-FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



[Signature]
GAYRİMENKUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Özlem BAĞDATLI- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. Hukuk Bölümünde 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 olup, Ağustos 2017 yılından itibaren Yönetim Kurulu Başkan vekilliği görevini sürdürmektedir.

Ahmet Haneşi ÖZBİLEN- Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Haneşi Özbilen, Marmara Üniversitesi İşletme Bölümü mezundur. Kariyerine 1998 yılında Deniz Yatırım'da Kurumsal Finansman ve Araştırma Müdürlüğü'nde başlamıştır. 1999 yılında TSKB 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. Halihazırda Finansal Danışmanlık Bölümü'nde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Özbilen, Kursusan 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 TUSIAD Turizm Çalışma Grubu üyesi olan Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Seyit Hüseyin GÜREL - Yönetim Kurulu Üyesi

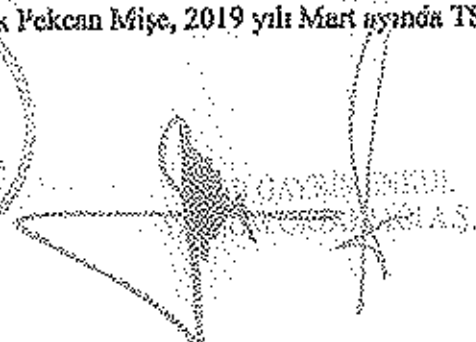
Seyit Hüseyin Gürel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat bölümü mezundur. Kariyerine TSKB Mali Analiz Departmanında uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 2007- 2015 yılları arasında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde kariyerini sürdüren Gürel, 2015 yılında Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne geçmiştir. Gürel, halihazırda TSKB Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Ayrıca Gürel, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Dilek PEKCAN MİŞE - Yönetim Kurulu Üyesi

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.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




SEYİT HÜSEYİN GÜREL
TUSIAD

Ersan YILDIRIM - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Ersan Yıldırım, 1972 yılında İTÜ Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Özetim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, TSKB'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 yılından bu yana TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Aysel ÖLÇEN AYDINER - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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 Turcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Hukuk Direktörlüğü görevlerinde bulunmuştur. Meslek hayatında, yerli ve yabancı birçok kurumsal firmayla çalışmış çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu üyeliği yapmıştır. Özel ilgi alanı mülzakereler olan Aysel Ölçen Aydın, aynı zamanda Türkiye'nin ilk arabulucularından olup, mülzakereler konusunda da 2016 yılında Harvard Üniversitesinde eğitim almıştır. Aydın, 2018 yılından bu yana TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hüseyin TİKEN - Genel Müdür

Hüseyin Tiken, 1990 İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1990-91 döneminde İ.Ü. İşletme İktisadi Enstitüsü "Finansal Kurumlar Yönetimi" dalında ihtisas yapmıştır. Çalışma hayatına DFK (Denetim Finans Kontrol) adlı bağımsız denetim firmasında başlayan Tiken, 1995 yılında TSKB'de Mali Analiz bölümünde çalışmaya başlamış olup, Bankanın çeşitli bölümlerinde Yönetici olarak görev aldıktan sonra en son Grup Yöneticisi olarak çalıştığı Krediler bölümünden, 2011 yılı Nisan ayında TSKB GYO'da Genel Müdür Yardımcısı (Genel Müdür Vekili) olarak atanmış ve 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla aslen Şirket Genel Müdürü olmuştur.

Cengaver YILDIZGÖZ - Genel Müdür Yardımcısı

Cengaver Yıldızgöz, Yeditepe Üniversitesi İngilizce İşletme mezunu olup, sonrasında çalışma hayatına devam ederken aynı üniversitede Finans ve Yönetim alanlarında MBA master programını tamamlamıştır. Üniversite eğitimi sürecinde Araştırma Görevlisi olarak görev yapmasının ardından çalışma hayatına Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde başlamış ve finans, portföy yönetimi, mali işler ile yatırımcı ilişkileri alanlarında çeşitli yönetim kademelerinde 10 yıl süreyle görev almıştır. Yıldızgöz, 2010 yılında katıldığı TSKB GYO'da Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Anavara Otelleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak iş hayatına devam etmektedir. Cengaver Yıldızgöz jünde görevlidir.


HÜSEYİN TİKEN
GENEL MÜDÜR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

16.6. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son hesaba, yönetim ve denetim kurullarında bulunan ve ya ortaklıkta bulunan şirketlerin navahaları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi;

Hakan AYGEN

Şirket	Güvenli (Bakım/Teçhizat Yedekleri)	Güvenli devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Güvenli Yatırım Oranları Değişiyor mu? (Evet/Hayır)	Güvenli Yatırım Oranları Değişiyor mu? (Evet/Hayır)	Güvenli Yatırım Oranları Değişiyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB (Türkiye İslamiyat Bankası) Oranları: A.S.	Yatırım Koruması Bankası (Ağustos 2017-Devam)	Evet			

Özlem BAĞDATLI

Görevi	Görevi (Başkan/Başkanı Vekili/Ty...vb)	Özveri devam ediyor mı? (Evet/Hayır)	İşlet Sözleşme Devamında Akt. Ka. Sor. Sorumlu Pay (%)	İşlet Sözleşme Devamında Akt. Ka. Sor. Sorumlu Pay (%)	Özellikler Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Türkiye İsmail Kalkınma Bankası A.Ş. Menajerlik Müdürlüğü Sosyal Güvenlik ve Yatırımlara Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet			
TEKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (22.03.2014-27.03.2017)	Hayır			
TEKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili (22.03.2017'den itibaren)	Evet			

Sevit Hüseyin GÖREL

Görev	Görev (Başkan/Diğerleri Vekili/Diğerleri)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Yeni Seçim Oranları Dönemler Alt Es Saa Sermaye Payı (%)	Yeni Seçim Oranları Dönemler Alt Es Saa Sermaye Payı (%)	Oranlar Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSEK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)	Evet			

Ahmet Hacı ÖZBİLEN

Şirket	Görevi (Başkan/Yönetim Kurulu Üyesi/İst. ... vb.)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İşin Sorum Ortada Bulunması Alt En Son Bazıya Peki (TL)	İşin Sorum Ortada Bulunması Alt En Son Bazıya Peki (TL)	Ortada Bulunan Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Defterhane	Yönetim Kurulu Üyesi (2015'den itibaren)	Evet			
TSKB Menkul Değerler	Denetçi	Hayır			
TSKB Sırdarlık Kurumu Denetim Kurulu (Eski)	Yönetim Kurulu Üyesi (2015'ten itibaren)	Hayır			
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2015'ten itibaren)	Evet			

ERKAN PERKIN MİŞİ

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Özge...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (TL)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (%)	Oranlık Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (29.03.2019'dan itibaren devam ediyor.)	Evet	-	-	-

ERMAN YILDIRIM

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Özge...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (TL)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (%)	Oranlık Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Argo Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Öye	Hayır	10.000 TL	2%	Hayır
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı (23.03.2016- halen devam ediyor.)	Evet	-	-	-
Argo Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Çalışan	Evet	-	Sermaye Payı yok	Hayır

Aysel ÖLÇEN AYDINER

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Özge...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (TL)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (%)	Oranlık Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı (Nisan 2018'den beri)	Evet	-	-	-
SS Maslak Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi	Öye (Mart 2019'dan beri)	Evet	-	-	-
Yatırım Varlık Kuruluma A.Ş.	Öye (Eylül 2019'dan beri)	Evet	-	-	-

Hüseyin TIKEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Özge...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (TL)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (%)	Oranlık Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavara Otellilik A.Ş.	Başkan	Evet	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Menkul Değerler Menkul Sermaye Güvenlik ve Yürütme Kuruluna Vekili	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili (27.11.2016- 01.06.2018)	Hayır	-	-	-

Cengiz YILDIZGÖZ

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Özge...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (TL)	Hisseli Sahibi Oranlık Dönemler Alt En Son Sermaye Payı (%)	Oranlık Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavara Otellilik A.Ş.	Öye	Evet	-	-	-

ERMAN YILDIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14.5. Son 5 yılda, İbraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde yerli olan personelin azaan, ilgili kişiler hakkında normaya piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen suçlar geçmişi olan kişiler; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, Rüşvet, Hırsızlık, Dolandırıcılık, Sahterilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verilere yolsuzluk veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, Kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya aksamız mal edinece suçlarından dolayı azaan cezası kovuşturması ve/veya hükümlü olduğu ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konuları hukuki uyumazlık ve/veya keskinleşmiş hüküm bulunmadığına dair bilgi: Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, İbraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kurullarınca kusuruna dayandırılan davalar/suç dayuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi: Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya İbraççındaki diğer yönetim görevlerine, makamlara veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi: Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetiminde söz sahibi personel ile İbraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların İbraççıya karşı görevleri ile çıkarı çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi: Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetiminde söz sahibi personel ile İbraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetiminde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi: Yoktur.

14.9.2. İbraççının çıkaracağı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetiminde söz sahibi personel ile İbraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarına satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilecek ayrımlar hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla İbraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi personelinin; İbraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için azaan konuları kişilere ödenen ücretler (gastz bağış veya artılanmış ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

2019 yılında Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.554.605 TL'dir.

İBRAÇÇI MENKUL DEĞERLER A.Ş.



İBRAÇÇI MENKUL DEĞERLER A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla İhracatın yönetici kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için İhracatın veya bağlı ortaklıklarının ayrılmış aldıkları veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

	31.Ara.19
<i>Esas vadeli</i>	251.794
Personel prim karşılığı	160.000
Kullanılmamış izneler karşılığı	91.794
<i>Uzun vadeli</i>	288.170
Kıdem tazminatı karşılığı	288.170
Toplam	539.964

	31.Ara.19
Dönem başı bakiyesi	99.137
Hizmet maliyeti	39.482
Faiz maliyeti	15.267
Dönem içi ödemeler	-
Aktüeryal fark	13.826
Dönem sonu bakiyesi	167.712

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhracatın yönetici kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

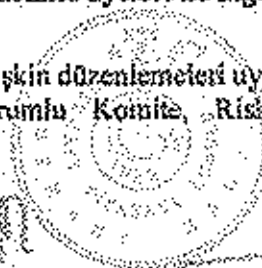
Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhracatın Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan AYGÜN	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl/2 Yıl
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl/2 Yıl
Alihan Hacıoğlu ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Dilek PEKCAN MIŞE	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Ersan YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	Süresiz/Devam Ediliyor
Cengaver YILIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz/Devam Ediliyor

16.2. Tazminatların son finansal tablo dönemi itibarıyla İhracat ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/bağlanacak aylıklara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade: Yoktur.

16.3. İhracatın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Kurul'un kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri uyarınca; Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.


FATİH HACIOĞLU
MENKUC DEĞERLER A.Ş.




CENGAVER YILMAZ
MENKUC DEĞERLER A.Ş.

Komite başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleriince yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve internet sitemizde yayımlanmıştır (www.tskbgyo.com.tr).

Denetimden Sorumlu Komite

Şirket'in muhasebe sisteminin denetimi, finansal bilgilerin denetimi ve kamuya açıklanması, Bağımsız Denetim Kuruluşunun seçimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla görev yapmak üzere çalışmalar yapar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitadaki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Ersan YILDIRIM	Başkan	Bağımsız
	Aysel ÖLÇEN AYDINER	Üye	Bağımsız

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Komite, başta pay sahipleri olmak üzere tüm menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek Şirket risk yönetimi sisteminin oluşturulması ve geliştirilmesine yönelik öneri ve görüşlerini, yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitadaki Görevi	Niteliği
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Aysel ÖLÇEN AYDINER	Başkan	Bağımsız
	Özlem BAĞDATLI	Üye	Bağımsız Değil

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, bu kapsamda Şirket'in yatırımcılar ile iletişimine ilişkin temel esasları belirler, bunları düzenli olarak gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanması, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi ve çözümü ulaştırılması amacıyla hizmet eden geliştirici önerileri Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitadaki Görevi	Niteliği
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ersan YILDIRIM	Başkan	Bağımsız
	Özlem BAĞDATLI	Üye	İcrada görevli olmayan ve bağımsız olmayan
	Cengaver YILDIZGÖZ	Üye	İcrada görevli

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

16.4. İhracatın Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, H-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi çerçevesinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almaktadır.

H-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinden, zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken uygulanması zorunlu olmayanlar da Şirket tarafından büyük ölçüde benimsenmiştir.

Her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporlarında kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup, bu raporlara www.kap.org.tr internet adresinden ve Şirket'in kurumsal internet sitesinden (www.tskogyo.com.tr) ulaşılabilir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan İhracatın pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Şirket'i SPK, BIST ve MKK nezdinde temsil etmek ve ilgili kurumlara olan diyaloglar çerçevesinde ilgili kurumlardan gelen isteklerin teminini organize etmek.
- Sermaye piyasası faaliyetlerinin yürütülmesini sağlamak.

İsim	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Cengiz YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgoz@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	209217-701855	Yüksek Lisans



CENGİZ YILDIZGÖZ
GENEL DEĞERLER A.Ş.

CENGİZ YILDIZGÖZ
GENEL DEĞERLER A.Ş.

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İncelemede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli bir belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklanır:

Yıllar İtibari ile Çatışan Personel Sayısı	31.12.2017 (Yükseni)	31.12.2018 (Yükseni)	31.12.2019 (Yükseni)
	10	10	12

Personelin tamamının görev yeri İstanbul'da Şirket merkezidir. Personel sayısında önemli bir değişiklik yaşanmamıştır.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraçsuzun paylarına yâzelli sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraçsuzun paylarına yâzelli sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraçsuzun fon sağlanmasını mümkün kulan her türlü sözleşme hakkında bilgi: Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağı;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	24.03.2020		01.07.2020	
Ticaret Unvanı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	267.268.805	89,09	267.268.805	89,09
Diğer	32.731.195	10,91	32.731.195	10,91
TOPLAM	300.000.000	100	300.000.000	100

18.1. İhraçsuzun bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son duruma itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlasını olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortak	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	24.03.2020		01.07.2020	
Ticaret Unvanı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	269.671.404	89,89	269.671.405	89,89
Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.374.491	42,46	127.374.491	42,46


TATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarının ilişkin bilgi veya bulunmamasına dair ifade:

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların diğer ortaklardan farklı oy hakları bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Anılan imtiyaz kapsamında, 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.

Grubu	Nome/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	20.000.000	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	8.182.222	2,73
C	Hamiline	Yok	1,00	271.817.778	90,6
			TOPLAM	300.000.000	100,0

18.4. İhracatın bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihracatın yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihracatı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu güçte kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı (31.07.2020)		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oran (%)		
TSKB	269.671.405	89,89	Şirket'in pay sahipliği	TSKB ve Türkiye İş Bankası SPK mevzuatına tabi olup SPK'nın gözetim ve denetimi altında sermaye piyasası kurumlarıdır. Kaza Şirket'in ana ortağı TSKB ve dolaylı ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. de gerek BDDK gerekse de SPK'nın denetim ve gözetimine tabi bir kuruluştur. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olacak niteliktedir.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.374.491	42,46	Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin TSKB'deki pay sahipliği dolayısıyla Şirket'in de dolaylı pay sahibi olması	

18.5. İhracatın yönetim hakimiyetinde değişikliklere yol açabilecek anlaşmalar/dönüşümler hakkında bilgi: Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkisi: Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFILAR VE İLİŞKİLİ TARAFILARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzaahnamada yer alan hesap düzenleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında DMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta yayımlanan 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli bağımsız denetçi raporlarında ve 31 Mart 2020 bağımsız denetimden geçememiş finansal tablolarında 22.1. numaralı "İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar" ve 22.2. numaralı "İlişkili taraflardan gelir ve giderler" başlıkları altında ilişkili taraf açıklamaları kısmında yer verilmiştir. TSKB OYO'nun ilişkili tarafları ve bu taraflar ile ilgili işlemler aşağıda belirtilmiştir;

Türkiye İş Bankası A.Ş. ile bankacılık ve kiracılık ilişkisi, TSKB ile bankacılık ve kiracılık ilişkisi, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile kiracılık ilişkisi, TSKB A.Ş. Munzam Vakfı ile kiracılık ilişkisi, TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. ile kiracılık ilişkisi, Yatırım Finansman ile kiracılık ilişkisi, Yatırım Varlık Kiralama A.Ş ile kiracılık ilişkisi, Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile sigortacılık ilişkisine dayalı işlemlerimiz bulunmaktadır.

	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Mar.20
Bankalar – vadeli				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	-	125
Türkiye İş Bankası A.Ş.	106.261	-	-	13.493
Bankalar – vadesiz				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	808	2.099	-	-
Toplam	107.069	2.099	-	13.618
İlişkili taraflardan borç alacaklar				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	352	44.706	85
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	5.358	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	65	-	-	-
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	1.417	-	-	-
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	-	-	1.683	-
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	295	-
Toplam	6.84	352	46.684	85
Peyin ödenen giderler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	379.56	463.095	520.427	435.698
Toplam	379.56	463.095	520.427	435.698
Banka kredileri				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31.664.372	36.910.759	35.143.721	34.330.246
Toplam	31.664.372	36.910.759	35.143.721	34.330.246
İlişkili taraflara ticari borçlar				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	350.884	416.337	468.536	384.265
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	47.329	1.141	13.488	1.521.617
Toplam	398.213	417.478	482.024	1.905.882

[Signature]
YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



[Signature]
GAYRİMENKUL
DEĞERLER A.Ş.

	1 Ocak - 31.Ara.17	1 Ocak - 31.Ara.18	1 Ocak - 31.Ara.19	1 Ocak - 31.Ara.20
Diğer gelirler				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	7.637.135	9.911.769	13.345.245	3.842.752
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	257.465	299.869	403.744	116.258
TSKB A.Ş. Müzame Vekfi	11.79	13.732	18.449	5.324
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	10.91	12.707	17.109	4.927
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	570.575	765.035	1.034.932	298.009
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	27.82	33.275	9.732
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	683	750
Toplam	8.487.875	11.038.932	14.853.437	6.277.752
Faiz gelirleri				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3.01	4.305	-	-
Toplam	3.01	4.305	-	-
Faiz giderleri				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.266.368	3.313.985	2.974.939	740.049
Toplam	2.266.368	3.313.985	2.974.939	740.049
Kredi ve sigorta komisyonu gelirleri				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	108	704	232	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	13.565	48.313	60
Toplam	108	14.27	48.545	60

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin iftiraasına net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	1 Ocak - 31.Ara.17	1 Ocak - 31.Ara.18	1 Ocak - 31.Ara.19	1 Ocak - 31.Ara.20
Diğer gelirler				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	7.637.135	9.911.769	13.345.245	3.842.752
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	257.465	299.869	403.744	116.258
TSKB A.Ş. Müzame Vekfi	11.79	13.732	18.449	5.324
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	10.91	12.707	17.109	4.927
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	570.575	765.035	1.034.932	298.009
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	27.82	33.275	9.732
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	683	750
Toplam	8.487.875	11.038.932	14.853.437	6.277.752

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020
Net Satışlar	19.341.920	22.505.450	23.761.037	6.072.548

İlişkili taraflarla yapılan işlerin iftiraasına net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020
	44%	49%	63%	70%

İlişkili taraflar ile yapılan kira sözleşmelerine istinaden elde edilen gelirlerin net satışlar içerisindeki payı yukarıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir. İlişkili tarafların net satışlar içerisindeki payı, 2017, 2018 ve 2019 faaliyet dönemleri itibarıyla sırasıyla %44, %49 ve %63 olarak gerçekleşmiştir.

(Mühür ve imza alanları)

20.9. İhraççının mevcut durumu itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem görüp görmediğine veya bu konulara ilişkin bir ihraççısından bu konuya ilişkin bilgisi

Mevcut durum itibarıyla ortaklığın C grubu payları, "TSCYO" işlem koduyla Borsa İstanbul'da Ana Pazar-Grup I'de işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

20.10. İhracın mevcut hazırlanmış yıl ve bir önceki yılda diğer ihraççı katılımlarında katılan ortak bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirilen teklifleri ile bu konulara ilişkin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi: Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi, TTK, SPK, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve sermaye piyasası mevzuatı ile uyumludur. Kayıtlı sermaye tavanı dahilinde sermaye artırımı hariç, Esas Sözleşme değişiklikleri Genel Kurul kararıyla yapılmaktadır.

"TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge", Şirket'in 25.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş, 03.04.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10.04.2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri, Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.tskbgtyo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) bulunmaktadır.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinde referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5. madde metnine aşağıda yer verilmiştir. Şirket, bu amaç ve konu çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkula dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere o diğer ortaklık kurabilen ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket amacını gerçekleştirmek için;

Şirket, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için ayrı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket, kuzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeleri dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlamaz.

Şirket, Kurul düzenlemelerine bağlı kalaması, sermaye piyasası mevzuatının ördüklü kararç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun eksatıhmanması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarlarda bağış dağıtılamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Kurul tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Kurulca yapılacak düzenlemelere uyulur.

20.13. Yönetim kurulu ve komitelere ilişkin özeall hükümlerin özetleri:

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin 11. maddesi uyarınca, Şirket, Genel Kurul tarafından sermaye piyasası mevzuatı ile TTK hükümleri uyarınca en çok 3 yıl için seçilecek çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından temsil ve idare edilir. Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu, TTK, SPK, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu'na ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

20.14. Her bir pay grubuna sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve ayrıntılar hakkında bilgi:

Şirket'in payları A grubu nama yazılı, B grubu nama yazılı ve C grubu hamiline yazılı olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, A ve B grubu nama yazılı 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 seçilir. C grubu payların tamamen imtiyaz bulunmamaktadır.


MURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.




MURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve yetkilerinin değiştirilmesine ilişkin esaslar;

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı sadece paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılmaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı paylarla ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümleri saklıdır.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılarda katılma koşulları hakkında bilgi;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesine göre:

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplantıdır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tabloları, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanımı şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağrabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanmaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrabilir. TTK'nın 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, esgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olmak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezî Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya namsa yazılı olan paylar ile ilmtühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPK'n ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder. Onun yokluğunda bu görevi Yönetim Kurulu Başkan Vekili yapar. Başkan Vekili de yoksa Başkan'ı Genel Kurul Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçer. Genel kurul toplantıları, "Genel Kurul İç Yönergesi" hükümlerine göre yönetilir.



BAŞKANIN YERİNDE
MERKUL DEĞERLER A.Ş.
64

BAŞKANIN YERİNDE
MERKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu'nda maraflı üyeler varsa, maraflı üyelerle en az bir Yönetim Kurulu Üyesinin Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları şarttır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 21. maddesine göre:

Genel Kurul toplantıları, Şirket'in merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları içinde yapılır. Şirket merkezinin bulunduğu yerde toplantının hangi adreste yapılacağına belirleme yetkisi ile toplantının, Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde veya yurt dışında yapılabilmesini belirleme yetkisi toplantı çağrısı yapanlara aittir.

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde ve TTSİG'de yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurula çağrının çekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı ve TTK'nın 414. maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesine göre:

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hüküm uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Ayrıca Şirket genel kurul toplantılarında, genel kurulun çalışma esas ve usullerini düzenleyen "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" hükümlerine de riayet edilir.

20.17. İhraçta yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi: Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasama gerektirdiğinden ötürü ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi: Yoktur.


MUSTAFA FINANCİMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunmuş olan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanmış sözleşmeler dışında önemli sözleşme bulunmamaktadır.

22. İRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İraccının Kurulmuş muhasebe/finansal raporlarına standartları aynenca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.iskbyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta İlan Edilme Tarihi
1 Ocak – 31 Aralık 2017	29.01.2018
1 Ocak – 31 Aralık 2018	30.01.2019
1 Ocak – 31 Aralık 2019	29.01.2020

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo düzenlenirken bağımsız denetim gerçekleştirilen kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde notları hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçinin Adı-Soyadı	Görüş/ Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu

1 Ocak – 31 Aralık 2017, 1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2019 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup, "olumlu" görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınma, ayrılma ve/veya başka bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

22.3. San fişanesi tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracatın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konuma üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (krediler, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları bakımındaki gelişmeleri de içermektedir) veya buna konuma hususlarının bulunmadığı hakkında ifade;

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Korona virüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işlemlenmemesi, kiracılardan kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralamaya faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır. Pandemiye bağlı riskler, portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara da negatif yansımaktadır.

22.4. Proforma finansal bilgiler: Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu: Yoktur.

22.6. İhracatın esasa atılması ile kamuya açık olduğu diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusundan alınmış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un 11-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun artırılması amacıyla yenilenmiş, yenilenen "Kar Dağıtım Politikası" 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve ayrıca 27 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında da Genel Kurul'un onayından geçmiştir. Şirket'in yenilenen Kar Dağıtım Politikasında benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir.

Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtım ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

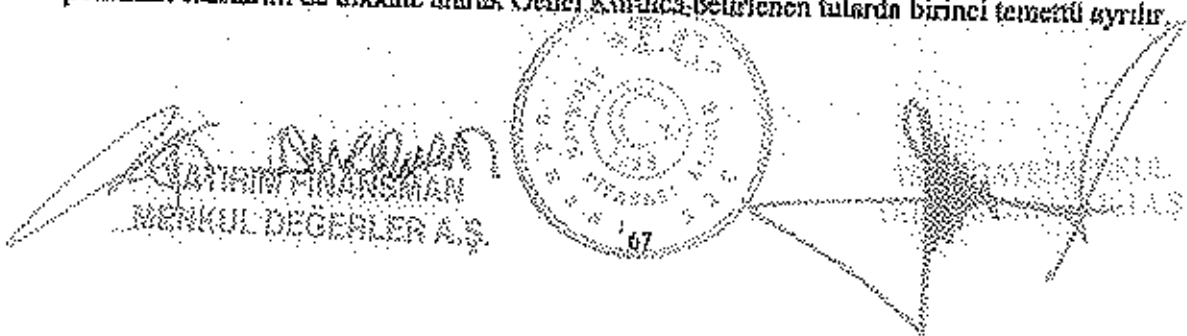
Şirket'in genel muhasebeleri ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'e ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket özel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

b) Kalan tutarın varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Kurulca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in 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 dışlandıktan sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoðu çıkarmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

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

f) SPK'nın 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır. Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. TTK'nın 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.

Kurul 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,

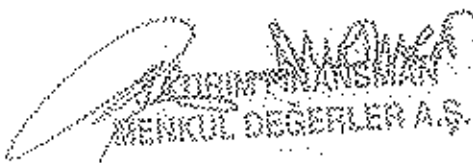
- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirket'in karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır karın en az sermaye piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabılır karın %30'una kadar hesaplanacak birinci temettünün nakit olarak ve/veya kaydi pay şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda alınan olduğu kararlara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

2017 Yılı Kâr Dağıtımı

8 Haziran 2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2017 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2017 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 08.06.2018 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.


ZORUN MANSURHAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




ZORUN MANSURHAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2018 Yılı Kâr Dağıtımı

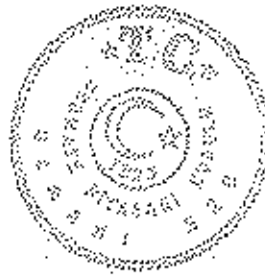
29 Mart 2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2018 yılı faaliyetlerinden temettül dağıtılmasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 29.03.2019 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilir.

2019 Yılı Kâr Dağıtımı

24 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2019 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2019 yılı faaliyetlerinden temettül dağıtılmasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 24.03.2020 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilir.

22.7. Son 12 ayda ifracesına ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etki olan veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibâtlar ve tahakkuk ihtisalleri veya aza konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İfracesına Taraf Olunmuş Davalar ve Takibâtlar (30.06.2020)					
İfracesı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takibâtlar					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Richman Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelişen Açmaz
TEKN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Beyoğlu Belediyesi	İstanbul 3. Hare Mahkemesi 2018/2008	İmar Planının İptali		Planın iptaline karar verilmiş olup, Beyoğlu Belediyesi tarafından istinaf kararına yoluna başvurulmamıştır.
Türkiye İsmail Kalkınma Bankası A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Müdehit)	Ömer Faruk Çelik Reyhan Kavala	İstanbul 11. Sulh Hukuk Mahkemesi 2005/418	Ortaklığın Giderilmesi		Tişaretlerin kaldırılarak ortaklığın giderilmesine karar verilmiş, karar tasfiye edilmiştir. Dosya Yargıtağıdadır.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kısmenli Mâdeleri Oluşturan Davalar (30.06.2020)					
Davacı Taraf	Defa'î Taraf	Mektûre Dosya No Yıl	Mوضوع	Ekli Tutarı	Çalışan Açarsa
Sağlam Satış ve Paz. A.Ş.	Pendik Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mâdeleri YSKB GYO	İstanbul Anadolu 4. A Asliye Hukuk M/Albuzca 2017/636E	El Atazın Önlemesi - Tazminat	665.354 TL	Davaya İst. Hiyâkçulu Belediyesi jânından kubûlüne karar verilmiştir. Kararı tebliğ edilmedi beklenmektedir.
Jilber Toprak	YSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/385 E.	27 Nisan 2018 tarifli Olagan Genel Kurul toplantı gündeminde yer alan 5, 7 ve 9 numaralı gündem maddelerine yönelik Genel Kurul kararlarının iptali*		Jilber Toprak'ın gümrüküne karşı açtığı olduğu dava reddedilmiştir. Kararı tebliğ edilmedi beklenmektedir.
Serafettin Çandık	YSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tel Gayrimenkul A.Ş.	Anadolu 13. Asliye Ticaret Mahkemesi 2013/1779 Esas	İş Kazası Nedeniyle Tazminat	21.000 TL	Dava Tisb Gyo ya karşı reddedildi. Kararı kuvvetli.
F Grup Güvenlik A.Ş.	YSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İst. 16. Asliye Tic. Mahk. 2017/792 Esas	İtirazın İptali	30.545,16 TL	Davaya istinaden kuvvetli (5.629,03) kararı verildi. Kararı tebliğ aşamasında
Eko Teknik Temizlik A.Ş.	YSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İst. 8. Asliye Tic. Mahk. 2017/763 Esas	İtirazın İptali	25.112,00 TL	Davaya istinaden karar verilmiştir. Davaya borcu ödenip karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur.

* Genel kurul toplantı gündeminin iptali talep edilen maddelerinden, 5. maddede 2017 yılı içinde isifa eden yönetim kurulu üyelerinin yerine yapılacak atamaların genel kurul oylarını sunulmasına, 7. maddede yönetim kurulu üyelerinin seçimine ve 9. maddede bağımsız denetim faaliyetini yürüten kurulun seçimine ilişkindir.

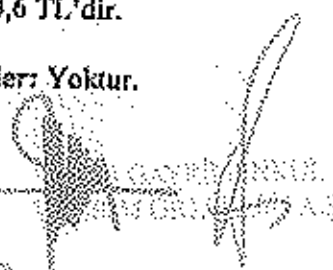
Ayrıca 30.06.2020 itibarıyla Şirket lehine Şirket tarafından 85 adet toplam 4.181.724,74 TL ana para tutarlı icra takibi başlatılmış olup, bahse konu takipler halen devam etmektedir. Şirket'e karşı açılan 4 adet toplam 63.437,48 TL ana para tutarlı icra takibi ise Şirket'in itirazı sonucu durmuştur. Bahse konu icra takiplerinden ikisinin devamı için karşı tarafta itirazın iptali davaları açılmıştır.

Şirket'in taraf olduğu toplam 43 adet davanın dava değeri 1.281.644,6 TL'dir.

22.8. İnzahnameye yer verilen denetim ve diğer bilgileri: Yoktur.


MUSTAFA KEMAL DEĞERLER A.Ş.




MUSTAFA KEMAL DEĞERLER A.Ş.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsa'da işlem görecektir payların ISIN (ülkelerarası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil (ör ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Resmî/İsimli/Ölçüsü	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grub Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	13.333.333,32	100	1,00	13.333.333,32	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	5.454.814,67	100	1,00	5.454.814,67	2,73
C	Hamiline	Yoktur.	181.211.852,01	100	1,00	181.211.852,01	90,60
TOPLAM			200.000.000,00	100		200.000.000,00	100

Şirket'in 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla %66,66 artırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Artırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 200.000.000 adet payın 13.333.333,32 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 5.454.814,67 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 181.211.852,01 adedi ise hamiline yazılı C grubudur (ISIN: TRETSGY00016), ihraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da Satış Yöntemi ile halka arz edilecektir.

- a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi: Yoktur.
- b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi: Yoktur.
- c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

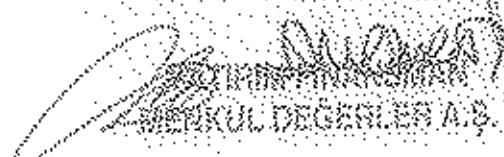
Şirket payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kayıtlıleştirilip kayıtlıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kayıtlıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.


BAŞKAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

71


23.5. Kıstasınlar ile dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi.

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19 ve TTK md. 507, II-19.1 nolu Kar Payı Tebliği): TTK md. 507 ve SPKn md. 19 uyarınca, pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

a) Hakk kazanma tarihi: Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve itisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar elde edilmesi ve kâr dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kâr payı alma hakkı elde eder.

b) Zamanasımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zamanasımına uğrar. Zamanasımına uğrayan kâr payı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1. maddesinin 2. fıkrası uyarınca bahsedilen menfaat ve bedelleri müruru zaman müddetlerinin bitmesinden itibaren üç ay içinde mahalli mal sandığına vermeğe mecburdurlar.

c) Hakkın kullanılması için sınırlamalar ve bu hakları yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hakk kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hakk kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kaydedilmekte bulunan pay sahiplerinin kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaata mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Karar'un II-19.1. sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kâmlüatif mahiyette olup olmadığı:

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Karar'un yayımlanmış olduğu ilke kararları, tebliğler ile ilgili diğer kanun ve sair mevzuat ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne uyulur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 29. Maddesi'ne göre;

Şirket kar dağıtım ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'te 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:


GENEL DEĞERLER A.Ş.




GENEL DEĞERLER A.Ş.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kârın % 5'i, TTK'nın 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 dağılımlara ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'na esptenmi oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in 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, dönmü 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) TTK'nın 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 kardan 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.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, Kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

TTK md. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkına sahiptir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 7'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırım kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir.

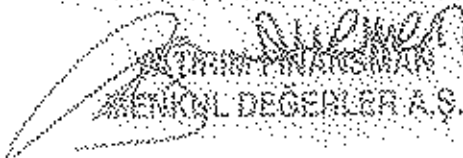
Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

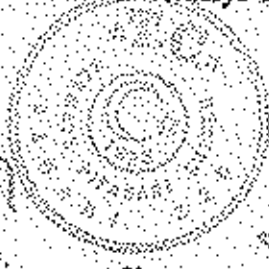
SPKn md. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-17B.1 sayılı Pay Tebliği):

TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca bağlanmamış yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir. Artırımın tescilli ile o anda mevcut pay sahipleri mevcut paylarının sermayeye oranına göre bedelsiz payları kendiliğinden iktisap ederler.

SPKn md. 19 uyarınca, halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.


ALİ KEMAL DEĞERLER A.Ş.



Tasfiye ve Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

TTK md. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutarı payı oranında alır.

Genel Kurula Katılma ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, 11-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çakır Yolcu Vekâlet Toplantıları Tebliği):

TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir.

TTK md. 1527 uyarınca, anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılımının ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

SPKn md. 29 uyarınca, halka açık ortaklıklar genel kurullarını, toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, ortaklığın internet sitesi ve KAP ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde yayımlanan ilanla çağırarak zorundadırlar. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

SPKn md. 30 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılm, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul'da Müzakereye Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417):

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kasıri istisnalar saklıdır.

TTK md. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tabloları, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanımı şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekli olduğu takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır.

TTK md. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 13 üncü maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanırlar.

TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya belirlenmiş bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyetle uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları delanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK md. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, tamamen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödemesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoya veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesiyle yitirime bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İncelama Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

SPKn md. 14 uyarınca, Şirket, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından TMS çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

TTK md. 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından düzenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-446, SPKn md. 18/6, 20/2):

SPKn md. 18/6 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemiyle ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn md. 20/2 uyarınca, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludur. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.



BAŞKAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti muamelede geçiren, toplantıda hazır bulunmuş veya bulunmamış, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olunmasın çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 447 uyarınca, genel kurulun, özellikle, pay sahibinin, genel kurula katılma, asgari oy, dava ve kanundan kaynaklanan yazgeçilemez nitelikteki haklarını sınırlandıran veya ortadan kaldıran; pay sahibinin bilgi alma, inceleme ve denetleme haklarını, kanunen izin verilen ölçü dışında sınırlandıran veya anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı olan kararları batıldır.

TTK md. 448 uyarınca, Yönetim kurulu iptal veya batılın davasının açıldığını ve duruşma gününü usulüne uygun olarak ilan eder ve şirketin internet sitesine koyar. İptal davasında üç aylık hak düşüren sürenin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz.

Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde davalar birleştirilerek görülür. Mahkeme, şirketin istemi üzerine muhtemel zararlarına karşı davacıların teminat göstermesine karar verebilir. Teminatın nitelik ve miktarını mahkeme belirler.

TTK md. 449 uyarınca, genel kurul kararı aleyhine iptal veya batılın davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin gördüğünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK md. 450 uyarınca, genel kurul kararının iptaline veya batılmasına ilişkin mahkeme kararı, kesinleşikten sonra bütün pay sahipleri hakkında hüküm ifade eder. Yönetim kurulu bu kararın bir suretini derhâl ticaret siciline tescil ettirmek ve internet sitesine koymak zorundadır.

TTK md. 451 uyarınca, genel kurulun kararına karşı, kötlülikle iptal veya batılın davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SFKs md. 27):

TTK md. 411 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerekçeli sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurula toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin en az yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.


HANKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK md. 531 uyarınca, halka açık şirketlerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler.

TTK md. 559 uyarınca, kurucuların, yönetimi kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescilli tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılmaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı isterler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satış hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

TTK md. 207 uyarınca; Denetçi, Özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı şirketin, hakim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilcun veya dolayın varlığını belirir şekilde görtüş bildirmişse, bağlı şirketin her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almassa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir. Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğratıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

SPKn md. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet serhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, payların şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Pay sahibinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına haksız bir biçimde engel olunması, genel kurul toplantısına usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin usulüne uygun bir biçimde ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet gerhini tutanağa kaydetme şartı aranmaksızın birinci fıkraya hükmü uygulanır.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımını ve psıları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satın fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmiştir.


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

13.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kulllanmasına engel olacak kayıtlar bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi;

Halka arz edilecek payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kulllanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN NUSUSLAR

24.1. Halka arza koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arza tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Ortaklık'ın 300.000.000 TL nominal tutarındaki sermayesi; 200.000.000 TL nominal tutarında tamamen nakit karşılığı olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

Artırılan 200.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 200.000.000 adet payın, 13.333.333,32 adedi A grubu nama yazılı, 5.454.814,67 adedi B grubu nama yazılı ve 181.211.852,01 adedi C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

İhraç edilecek paylardan her biri 1 TL olmak üzere toplamda 181.211.852,01 TL nominal değerli 181.211.852,01 adet C grubu hamiline yazılı paylar, halka arz edilmektedir. Halka arz edilen C grubu paylar, Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım haklarında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanma süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanma süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, 2 (iki) iş günü süreyle, nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in ve Yatırım Finansman'ın kurumsal internet sitelerinde (www.iskbgvyo.com.tr) (www.yf.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir.

24.2.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MİKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler.

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değer altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal pay için 1,00 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa İstanbul'da işlem birimi 1,00 TL/1 Lot olup 1 adet paya denk gelmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem görecektir C grubu payların tasarruf sahiplerine satışında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

b) Pay bedellerinin ödeme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını, başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek olan yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler. Pay bedelleri tahsil edildükçe MKK tarafından Şirket'in TSKB nezdindeki TR760001400000000000344945 IBAN numaralı özel hesabına aktarılacaktır.

Bu sermaye artırımında, yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, süresi içinde bu haklarını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası pay kalması durumunda bu paylar, 2 işgünü süreyle nominal değer altında olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Pay almak suretiyle Şirket'e ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. İhraç edilecek paylar kayıtların esası çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:

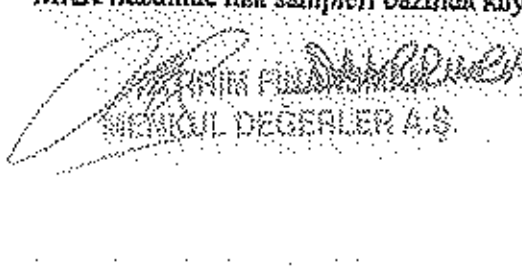
Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili tüm aracı kurumlar olup, izahname aşağıda belirtilen adreslerde incelemeye açık tutulmaktadır.

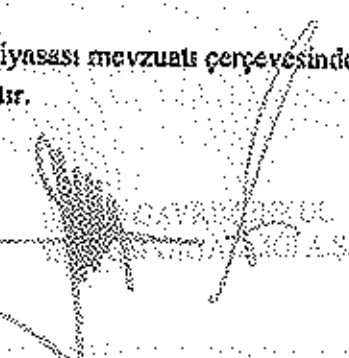
TSKB GYO	Ömer Avni Mh. Karın Çıkması Sok.No:2. 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
Yatırım Finansman	Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı- Beyoğlu/İstanbul

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinin http://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul'un telefon numarası +90 212 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları +90 212 298 23 48, +90 212 295 25 58'dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarınızın söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hukuk sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

80

Borsa İstanbul

24.1.6. Halkın arzu ve zararı ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış bittikten sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerle satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum ihraççı tarafından yazılı olarak Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, ihraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ayrıca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, Kurul tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatı üzerinde ödenen tutarların izde yoklu hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya sınırlı pay rakıtları hakkında bilgi:

Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer/1 Lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8. maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, durum, Şirket tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPK'n'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve adresi:

İhraç edilecek paylar kayıtlıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar Kurulum sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden azami 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Haklarına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandığına kısıtlanma nedenleriyle ilgili bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı: Yoktur.

c) Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı olup olmadığı: Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen hâgvarın yerlerinde ile tarihleri/ten edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılmaktadır. Bu sürenin son gününde resmi tatil rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanma süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Tüm gruplar için bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, yeni pay alma haklarının kullanma süresinde paylar 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, Edensiz/çıkardığı sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma oranı %66,66'dır.

f) Pay bedellerinin ödemesi yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri TSKB nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR7600014000000000000344945 No'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni Pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen A, B ve C grubu pay sahipleri, yeni pay alma haklarına isabet eden pay bedelini, yukarıda belirtilen banka şubasında açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanma süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Pay sahiplerinin yeni pay alma alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününde resmî tatil rastlanması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satış sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle Şirket'e ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

b) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nekdî sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kullanım süresi içinde söz konusu paylar üzerinde bulunan yeni pay alma haklarının alınıp satılması için Borsa İstanbul tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik kodu ile rüçhan hakkı kupon suları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü, yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise yeni pay alma hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

14.1.21. Satın alma talebâtünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın netuz alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olası ilişkisi hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, nominal değerin altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'nda satışa sunulacaktır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilân edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet adresinde (www.tskbgyo.com.tr), Yatırım Finansman'ın Kurumsal internet adresinde (www.yf.com.tr) ve KAP internet sitesinde (www.kap.org.tr) ilân edilecektir.

24.1.13. Halka arz bedeliyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nakdi sermaye arışı borsada satış olarak gerçekleştirilecek olup, talep toplama olmayacağından nemalandırma olmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda özel bilgiye ulaşabilecek konusundaki kişilerle listesi:

Adı Soyadı	Görevi	Kurum Adı
Hakan AYGÜN	Yönetim Kurulu Başkanı	TSKB GYO
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	TSKB GYO
Ahmet Hani ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Dilek PEKCAN MIŞE	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	TSKB GYO
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	TSKB GYO
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	TSKB GYO
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	TSKB GYO
Ebru ORMANCI	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	TSKB GYO
Mehmet Onur DENİZ	Avukat	TSKB GYO
Melike HAMZA	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	TSKB GYO
Barış BAHÇE	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı	TSKB GYO
Ömer ERYILMAZ	Genel Müdür	Yatırım Finansman
Emre Murat ÜNAL	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Levent DURUSOY	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Emir ARSLANKURT	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Zeki DAVUT	Koordinatör	Yatırım Finansman
Pervin BAKANKUŞ	Müdür	Yatırım Finansman
Mehmet Ali SUKUŞU	Müdür	Yatırım Finansman
Av. Mehmet Susi KAYIKCI	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Nusret ÇETİN	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Elif ÇOPUR	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Buruk ÇELEBİ	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Yapar Bivas	Sorumlu Denetçi	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

[Signature]
MELKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]
YATIRIM FİNANSMAN

24.2. Değişim ve tahsis planı:

24.2.1. İhracatın bilgilendirilmesi, ihracatın ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek paylara yüzde beşinden fazla iştirak taahhüdünde bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in ana hissedarı, yönetim kurulu üyeleri veya yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdü bulunmamaktadır.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesintiye geçmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesintiye geçmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları Aracı Kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katılacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değer altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yatırımcılar, Aracı Kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından Aracı Kuruluşlara tahakkuk ettirilen tutarlar ve pay tutarı üzerinden hesaplanan aracılık komisyonu gibi hizmet bedelleri Aracı Kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirlenmesi durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değer altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değer altında kalmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.tsbgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. (www.yf.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

Satış fiyatı nominal bedel ve piyasa bedeli esas alınarak belirlenmiştir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arzı Aracılık

24.4.1. Halka arzı aracılık edecek yetkili kurumlar hakkında bilgi:

Şirket ile Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında 01.07.2020 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Aracı Kurum: Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

Adresi: Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul

Tel ve Faks : (212) 317 69 00 ve (212) 282 15 50-51

İnternet Sitesi: www.yf.com.tr

24.4.2. Halka arzı yapılacak ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri: Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Aracı Kurum (Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.) satışa "en iyi gayret aracılığı" ile aracılık edecektir. Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi:

Yatırım Finansman ile 01.07.2020 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sermaye artırım süresi içerisinde yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası kalan payların Borsa İstanbul'da satışı Aracı Kurum tarafından en iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecektir. Kurum bu Aracılık Sözleşmesi ile aynı zamanda danışman olarak da hizmet verecektir.

24.5. Halka arzı ile ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzı konu payların halka arzı sermaye artışı yolu ile gerçekleştirilecek olup; bu kapsamda

- TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay satış geliri,
- Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu,
- LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu danışmanlık ücreti,

elde edecektir.

Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, halka arzı ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı yoktur. Belirtilenler dışında halka arzdan doğan önemli menfaati olan herhangi bir kişi bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve bilakis yorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımında ihraç edilip C grubu paylar yeni pay alma haklarının kullanılmaya başlandığı 1'inci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Ana Pazar - Grup 1'de işlem görmeye başlarlar.

A, B grubu imtiyazlı paylar ise Borsada işlem görmektedir.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

86

GAZİPAPA
KURUMSAL
KURUMSAL

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu konulara ilişkin bir beyanının bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut durum itibarıyla ortaklığın C grubu payları "TSGYO" işlem koduyla BIST Ana Pazar - Grup 1'de işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu payları ise BIST Ana Pazar - Grup 1'de "TSGYO" borsa koduyla işlem görmeye başlayacaktır.

25.3. Borsada işlem görülen amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsis/altıelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satış alınmasında taahhüt edilmesi veya

- İhraççının başka bir grup payını veya sermaye piyasası araçlarını tahsis/altıelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin alt oktağı sermaye piyasası araçlarının sayar, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığına esasları: Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER

26.1. Payların halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi: Yoktur.

26.2. Payların halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri: Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolayındaki pay miktarının arttırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Yoktur.

d) Yetkili kurullar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.

e) Taahhütlerde yer almasa diğer önemli hususlar: Yoktur.




MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihracının elde edeceği net gelir ile katılacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 200.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sermaye Artırım Miktarı	200.000.000
Kurul Kayıt Ücreti (Payların ihrac değeri üzerinden %0,2)	400.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV)	63.000
MKK İhracat Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	10.500
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	60.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	80.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	50.000
Toplam Maliyet	663.500
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	199.336.500
İhracat Kuru Pay Adedi	200.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0033

Payların satışından elde edilecek brüt gelir 200.000.000 TL olup, satışa ilişkin hesaplanan tahmini 663.500 TL sermaye artırımı masrafları düşüldükten sonra elde edilecek tahmini net nakit girişi 199.336.500 TL ve pay başına düşen maliyeti 0,0033 TL olarak hesaplanmaktadır.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Sermaye artırımı ile Şirket'in kredi borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin önemli bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkan vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, Şirket'in bedelli sermaye artırımı neticesinde elde edeceği fonun büyük bir kısmının net finansal borçluluğunun azaltılmasında kullanılması, ayrıca elde edilecek fondan işletme faaliyetleri kapsamında faydalanması planlanmaktadır. Halka arzdan tahmini 199.336.500 TL net gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu, 07.07.2020 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

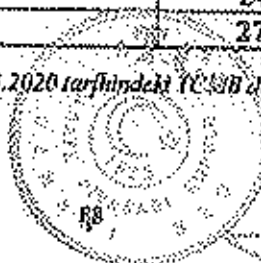
07.07.2020 tarihinde KAP'ta ilan edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'na göre, Şirket bedelli sermaye artırımı neticesinde elde edeceği fonun, büyük bir kısmının finansal borçluluğun azaltılması amacıyla kullanılacaktır.

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli banka kredileri, aşağıdaki tabloda izah edildiği gibidir:

Kısa Vadeli Banka Kredileri	35.071.071 TL
Uzun Vadeli Banka Kredileri	243.027.534 TL
Toplam Banka Kredileri	278.098.605 TL

*Döviz bazlı banka kredilerinin TL karşılığı 31.03.2020 tarihinde TC DİİB döviz alış kuru baz alınarak hesaplanmıştır.
(1 Euro = 7,2150, 1 USD = 6,5160)

MSRUL DEĞERLER A.Ş.



GAYKİPİŞİ
MÜHÜR

Şirket bedelli sermaye artırım neticesinde elde edeceği fonun büyük bir kısmını net finansal borçluluğun azaltılmasında kullanacak, ayrıca elde edilecek fonları işletme faaliyetleri kapsamında faydalanacaktır.

Böylelikle Şirket'in mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinden kurtarılması, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkan verilmesi ve Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)	286.442.500	485.779.000
Nakit Sermaye Artışı	-	200.000.000
Sermaye Artırım Masrafları	-	663.500
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000
Pay Başına Defter Değeri	0,95	0,97
Halka arz fiyatı	-	1,00
Mevcut Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (TL)	-	0,02
Mevcut Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi %	-	2,1%

Ortakların yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması durumunda mevcut ortaklar için pozitif sulanma etkisi pay başına 0,02 TL (%2,1) olacaktır.

İşbu hesaplama tüm pay sahiplerinin bedelli sermaye artırımına katılacakları varsayımı ile yapılmıştır. Bu doğrultuda sermaye artırımı sonuçlandırıldığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)(31.03.2020)	286.442.500	
Nakit Sermaye Artışı	-	200.000.000
Hisse Düzeltilmiş Fiyatı	-	2,46
Emisyon Primi	-	292.000.000
Sermaye Artırım Masrafları	-	663.500
Artırım Sonrası Şirket Özkaynakları (Defter Değeri)	-	777.779.000
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000
Pay Başına Defter Değeri	0,95	1,56
Mevcut Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (TL)	-	6,60
Mevcut Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi %	-	62,92%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-	-4,91
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-	-36,87%

Bu hesaplamada; Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile, sularına etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışmaya aşağıda sunulmaktadır. Varsayımlar üzerine hazırlanmış bir hesaplama olduğundan nihai durumda değişiklik arz edebilecektir.

Şirket'in 03.07.2020 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 3,44 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlanmış düzeltilmiş fiyatı 2,46 TL'dir. $((3,44 \text{ TL} + 0,6667 \text{ TL})/1,6667 = 2,46 \text{ TL})$

Şirket ortaklarının tamamının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmalarını varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sularına etkisinin miktarı pozitif 0,60 TL (%62,92) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sularına etkisinin miktarı negatif 0,91 TL (- %36,87)'dir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgileri:

Halka arz sürecinde, süreç ile ilgili olarak Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'den aracılık hizmeti, LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'ndan ise hukuki danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

29.2. Üçüncü ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İzlenimlerde yeri geldikçe üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilere referans verilmiş olup, bu bilgilerin aynen alındığını, Ortaklığın bildirdiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden konaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adres	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak - 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak Sarıyer 34398 İstanbul	Yasar BIVAS	Olmumlu
1 Ocak- 31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak Sarıyer 34398 İstanbul	Yasar BIVAS	Olmumlu
1 Ocak-31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak Sarıyer 34398 İstanbul	Yasar BIVAS	Olmumlu

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel İhtisap

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlarını tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlülükleri olarak değerlendirilmelidir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirlenen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir. Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2020 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

22.000 TL'ye kadar %15

49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası %20

120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası %27

600.000 TL'den fazlasının 120.000 TL'si için 27.870 TL, fazlası %35

b. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa ("KVK") göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. TC Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancının doğuran işin veya muamelelerin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılmasıdır.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hareci), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkiyatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklama) kuruluşlar tevkiyat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Taksit ve Saklama Bankası A.Ş. - Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkiyatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli isteyen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkiyatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkiyat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ifası halinde alış bedeli ile ifa bedeli arasındaki fark;
- c) bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

d) aracılık etiketleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonların katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer arışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımlar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurulmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifat matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Müşavcileri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olarak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları payların da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılacak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifatı tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmeyiz. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek beyannameye dahil edilmeyiz.


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların bryan edildiği beyannamelerde hesaplana vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya mülferit beyanname verilmaz. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulmuş tutulmasını dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Mazine, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için mülferit veya özel beyanname verilmaz.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlerle göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntı ile verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'na %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bütümlerince tercüme edilmiş örneğinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan % 15 (halihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımın yapıldığı veya getirildiği tahvil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği süreçte ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyası doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

GVK'nın Geçici 67. maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2020 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar tevkifata tabi olmakla beraber tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için tevkifat oranı halen %0 oranında uygulanmaktadır. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/e).

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. Maddesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılan veya dağıtılmasını kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtım halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır. (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9) GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. Maddenin 2. Fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. Maddesinin 2. Fıkrasının (1), (2), ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır.

Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2020 yılı için bu had 40.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyetle vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir.


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkardmasından doğan kazanç ve iratların menkul ve hakların elden çıkartılmasından doğan kazanç ve iratlarını menkul ve hakların Türkiye'de elden çıkartıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadır. Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5)

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elde Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md. 30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurundan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-a-1). Ancak iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödememiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

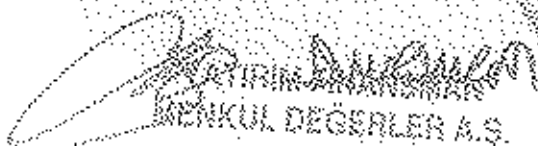
Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumların yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

30.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarına ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirket sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35 inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemciliği yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.


MUSTAFA KEMAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) vatan; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/4 maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Faylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağılımı aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlar; (i) Tam Mükellef gerçek kişiler; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlar; (i) Tam Mükellefler kurumlar; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

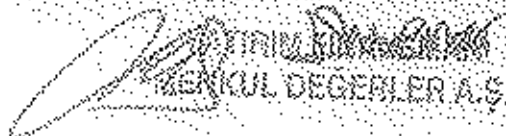
30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1-c maddesi uyarınca, GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2020 yılı gelirleri için 40.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bütçesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.


ZEKUL DEĞERLER A.Ş.

3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durum GYO Şirketleri için geçerli değildir. GYO'lar bu vergiden istisnadır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannameyi verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

3.2 Kurumlar

3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayarak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kalmıştır.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılın belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durum GYO Şirketleri için geçerli değildir. GYO'lar bu vergiden istisnadır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci arzı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ:

31.1. İhraççı veya halka arz eden taraftan izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruldan payların sonradan tekrar istisna dair kullandığı izahnamenin geçerli olduğu de ilgili kişilerle sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları: Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanılmasına izin verilen süre hakkında bilgi: Yoktur.

31.3. Payların yetkili kurullardan sonradan tekrar istisna edilebileceği dönem hakkında bilgi: Yoktur.


HAKAN ARSLAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HAKAN ARSLAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HAKAN ARSLAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31.4. Payların yetkili kurulların onayından tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamele kullanılacağı hükümler hakkında bilgi: Yoktur.

31.5. İzahname kullanımı izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi: Yoktur.

31.6. Yetkili kurulların payların onayından tekrar satışa sunulmasını gerçekleştirmesi durumunda, satışa koyulmasına ilişkin bilgilerle yetkili kurullar tarafından satış aşamasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı metni: Yoktur.

31A. İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER:

31A.1 İzahname kullanımı izni verilen yetkili kurulların hanesi ve kimlik bilgileri (ticaret nunvanları ve adresleri): Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihli itibarıyla yetkili kurullara dair belli olmayan yeni bilgilerle kamuya manul duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama: Yoktur.

31B. İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÖM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER: Yoktur.

32. İNCELEMeye Açık Belgeler

Aşağıdaki belgeler Ömer Ayal Mah. Karun Çakmazı Sok. No:2, 34637 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul adresindeki İhracatın merkezi ve bagvaz yerleri ile ihracatın internet sitesi (www.tiktyyo.com.tr) ile Kamuya Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf anıpterinin incelenmesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin doğruluğunu oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, Uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kurullarınca hazırlanan raporlar, sözleşme vb.)

2) İhracatın izahnamede yer aldığı gereken finansal tabloları

33. EKLER

1. Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

2. Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanı



[Signature]
KATILIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.



© Pearson 2006

Yeni Çağın En İyi Değerleri ve Değerleri A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarih ve 2019TISKBOY000, 2019TISKBOY002, 2019TISKBOY003, 2019TISKBOY004, 2019TISKBOY005 ve diğerleri raporları;

