TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 300.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 200.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca teklifçiye yalanmış gelmeyeceği 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 izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.tskbgyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin www.yf.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin 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, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarının ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yüklenebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahnamede, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi ifadelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, nedeni izahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

Bölüm No.	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2	Özet	6
3	Bağımsız Denetçiler	22
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	23
5	Risk Faktörleri	25
6	İhraççı 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	İhraççının Fon Kaynakları	44
12	Eğilim Bilgileri	45
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	46
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	47
15	Ücret 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	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	66
23	İhraç 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 İle İlgili Vergilendirme Esasları	91
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	98
32	İncelemeye Açık Belgeler	99
33	Ekler	99

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR	
A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum, Yatırım Finansman	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Avro veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BIST/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	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	Metrekare
NSA	Net Satılabilir Alan
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, TSKB GYO	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, ABD Doları	Amerikan Doları
TSKB	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı
TSKB Emeklilik Vakfı	TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

I. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve ekterinde 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 özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Hüseyin TİKEN Genel Müdür Hakan AYGEN Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 04.08.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Mehmet Ali SUKUŞU Müdür Emre Murat ÜNAL Genel Müdür Yrd. Tarih: 04.08.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin 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 özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Konu:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi Yaşar Bivas Sorumlu Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Konu:
Ter Ka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Fenerbahçe AVM Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/004
	Tahir Han Raporu 31Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/003
	Fındıklı Ofis Binası I Raporu (TSKB Genel Müdürlük Binası) 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/001
	Fındıklı Ofis Binası II Raporu (TSKB Hizmet Binası) 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/002
	Divan Adana Otel Raporu 31 Aralık 2019 ve No: 2019/TSKBGYO/005

ATFİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	○ Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. ○ Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. ○ İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal altyapı başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. ○ Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının 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 Çıkmazı 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 ihraççının 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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

	ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kuruluşudur. 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 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 m^2 olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m^2 artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 2019 yıl sonu itibariyle 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 m^2'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 işaret 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 itibariyle toplam piyasa değeri 38,7 milyar TL'dir. Şirket'in 03.07.2020 tarihi itibariyle 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.
B.6	İhraççının ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Ortaklığın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü son yıllar itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyümesine en çok pozitif katkıyı sağlayan sektörlerin 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 sektörle 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 etkilenebilmektedir. 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 değerlendirmeye alınması beklenmektedir.

		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 etkilemektedir. Kısa vadede kira ödemelerinden ötürü 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. TUİK 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. TUİK 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	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	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 kişilerin isimleri/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.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi Ortak: Ticaret Unvanı / Sermaye Payı ve Oy Hakkı 01/07/2020 TSKB: 267.268.805 (TL) / 89,09 (%) Diğer: 32.731.195 / 10,91 TOPLAM: 300.000.000 / 100 Dolaylı %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi Ortak: Ticaret Unvanı / Sermaye Payı ve Oy Hakkı 01/07/2020 TSKB: 269.671.405,83 (TL) / 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 itibariyle Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket'in hâkim pay sahibi TSKB'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 hakim 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.
E.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in 2017-2018-2019 yılları yılsonu özet finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Bağımsız Denetimden Geçmiş Bilanço Tablosu (TL) / 31.Ara.17 / 31.Ara.18 / 31.Ara.19 DÖNEN VARLIKLAR: 16.966.200 / 20.382.473 / 10.537.112 DURAN VARLIKLAR: 449.597.735 / 489.044.784 / 564.663.074 TOPLAM VARLIKLAR: 466.563.935 / 509.427.257 / 575.200.186 KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER: 118.697.662 / 15.510.775 / 20.313.054 UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER: 177.623.096 / 235.828.844 / 244.781.434 TOPLAM KAYNAKLAR: 466.563.935 / 509.427.258 / 575.200.186

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2017	2018	2019
Hasılat	19.587.949	24.666.603	25.482.449
Satışların maliyeti	(7.085.639)	(9.111.696)	(11.315.447)
Brüt Kar	12.499.110	15.554.907	14.167.002
Esas faaliyet karı	36.964.312	54.714.676	91.185.097
Vergi öncesi kar / (zarar)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
Pay başına (zarar) / kazanç	(0.1512)	(0.3655)	0.1737
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
TOPLAMKAPSAMLI GELİR	(22.656.355)	(61.902.363)	52.019.030

Nakit Akış Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2017	2018	2019
Dönem (zarar) / karı	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	10.282.564	11.205.362	14.787.639
Faaliyetlerden sağlanan net nakit	12.273.932	14.859.699	12.747.279
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(986.686)	(53.314)	386.222
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(8.170.728)	(12.432.275)	(21.671.185)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış	3.216.459	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 575.200.186 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in satış hasılatı kira gelirlerinden ve ortak alan yansıtma 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 22.505.490 TL'ye ulaşmıştır.

		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 karı/zararı 2017 yılında (-22.672.732 TL), 2018 yılında (-61.888.537 TL), 2019 yılında ise 52.113.273 TL'dir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma 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	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	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 artırımı sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (İSIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin 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). İhraç edilecek G grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç 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 sağladığı haklar hakkında bilgi	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: ◦ Kârdan 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 Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet 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 Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) ◦ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

YATIRIM FİNANSMAN 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	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususunda ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket'in C grubu payları Borsa İstanbul'da Ana Pazar-Grup I'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 dağıtımı yapmaktadır. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun sağlanması 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 dağıtımı 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'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükelleftiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

YATIRIM 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 tutarın varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe d) TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır. e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. f) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		9—RİSKLER
9.1	Ihracçıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok karılşan 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 kiracılara 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 GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği özel bir işlemdir. Finansal tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerleme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak değerleme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. 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 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 fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

9.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazanımı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır: 1. Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı gelici, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabileceği 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 çıkmaması 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 işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.Payları BİST'te TSGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek C Grubu payları da BİST'te işlem görecek olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, C grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde 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 sınırlanabilir, pay

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler. Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklıların 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 arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile kullanılacağı 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 Birincil 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 arza ilişkin toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Pay İhracı Tahmini Maliyet Tablosu (TL)	
Kurul Kayıt Ücreti	400.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alım Ücreti	63.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	10.500
Aracılık Komisyonu	60.000
Rekabet Kurumu Payı	80.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	50.000
Toplam Maliyet	663.500
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	199.336.500
İhraca Konu Nominal Pay Adedi	200.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0033

YATIRIM FINANSMAN MENKUL DEGERLER A.Ş.

E.2	İhraca konu gerekçeler, fonun net gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	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 borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân 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.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşullar	İhraç 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. İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %66,66'sı 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 rastlaması 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 kullandırılacaktır.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatırmak zorundur. 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.tskbgyo.com.tr)/(www.yf.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.6	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin özerk menfaatleri	TSKB GYO pay satış geliri, Yatırım Finansman aracılık komisyonu ve LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu danışmanlık ücreti elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.
E.7	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/sevanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği bususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.

E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanılmama söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay alınamaları durumunda sulanma etkilerin miktarı ve yüzdesi	Ortakların yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması durumunda mevcut ortaklar için pozitif sulanma etkisi pay başına 0,02 TL (%2.11) olacaktır. Şirket ortaklarının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,60 TL (%62,92)'dir. Yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 0,91 TL (- %36,87)' dir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından bedelli sermaye artırımı neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ilgili varsa bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile görevleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Bağ Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
31.12.2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	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	Yaşar BİVAS	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	Yaşar BİVAS	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 kuruluşlarının/sorumlu ortak bağ denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi: Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.iskbsyo.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	12.188.223	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	489.044.784	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

Gelir Tablosu TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Hasılat	19,567,549	24,666,603	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 Kar/Zarar	36,964,312	54,714,670	91,188,097
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zarar	-22,672,732	-61,888,537	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 (bireysel) finansal tablo esas alınarak hesaplanır	İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.188.223	14.615.753	5.876.056
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	445.015.000	487.608.000	562.697.500
C	İştirakler[1]	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	1.513.264
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		9.360.712	7.343.504	5.113.368
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	466.563.935	509.427.257	575.200.186
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	289.858.397	243.651.865	261.285.242
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	170.243.177	258.087.638	310.106.668
	Diğer kaynaklar		6.462.361	7.687.754	3.808.256
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	466.563.935	509.427.257	575.200.186

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.188.223	14.615.753	5.876.056
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
B2	Aktif büyüklüğün arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirketteki iştirak[1]	III-48.1. Md. 28	-	-	1.513.264
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.000.000	3.000.000	3.000.000
K	Finansal proje geliştirilecek taşınmaz ortaklığa ait olmayan ipotekli arsalara ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11. Md.22/(i)	-	-	-

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31-Ara-17	31-Ara-18	31-Ara-19	Asgari / Azami oran
Üzerinde proje geliştirilecek müşterek mülkiyet ortaklığa ait olmayan (parsel) 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%	96%	98%	Asgari 51%
Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	1%	Azami 49%
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	0%	Azami 49%
Azami tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	0%	Azami 20%
İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 26	0%	0%	0%	Azami 10%
Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	172%	90%	85%	Azami 500%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	1%	Azami 10%
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11. Md.22/(l)	0%	0%	0%	Azami 10%

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no.lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya 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 karışık 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.

GENKUL 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 büyümenin kısıtlanması,
- Bütçelenen maliyetin aşılması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan 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. Kiracıların likiditesi 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 yapabilme 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 ödenmeme riskinin tüm kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabileceği düşünülmektedir. Ciro bazlı kira sözleşmeleri özelindeki risk, özellikle korona sebebiyle ve sair diğer sebeplerle, kiracıların kiralanan 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 gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite eksiği:

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.

GENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.2.3. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması:

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Mevcut projelerin geliştirilmesi için gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli hazırlıklar yapılması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir.

Geliştirilecek projelerle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını gecikitirebilir, bu durum da gelir kaybına ya da yatırılan sermayenin kaybına yol açabilir ve bunlardan herhangi birinin meydana gelmesi Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalınması riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.2.3. GYO statüsünde değişiklik riski:

Kurul'un yürürlüğe koyduğu yasal düzenlemeler ve SPK'nın; Şirket faaliyetlerini ve faydalanılan vergi istisnalarını etkilemektedir. GYO statüsünün korunabilmesi için, SPK'nın GYO'larla ilgili, organizasyonel ve operasyonel açıdan birtakım hükümler getiren Tebliğ'ine riayet edilmesi gerekmektedir. Tebliğ hükümleri, gayrimenkul dışı yatırımlar ve finansal kredilerle ilgili birtakım kısıtlamalar ve SPK'ya düzenli rapor sunulması yükümlülüklerini içermekle birlikte, Tebliğ'de hükümlerinde öngörülen zorunluluklar belirtilenler ile sınırlı değildir.

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 etkileyebilecektir.

5.2.4. Gayrimenkul değerleme sistemine ilişkin riskler:

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı nitelliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği özsel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerleme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

5.2.5. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:

Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir.

YATIRIM FİNANSMAN 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 dalgalanmalara açıktır.

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 yayınlamaya başlamıştır. Ancak bu verilerin kapsamı, olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarına kıyasla daha dardır ve daha az tutarlılık gösterebilmektedir. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın görece olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye'de gayrimenkul piyasası rayiçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

5.2.7. Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar 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 getirememe 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 karşılaştırma 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.

31 Aralık 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	243.651.865	295.943.588	5.610.164	9.983.919	169.140.857	111.208.648
Ticari borçlar	1.029.225	1.029.225	1.029.225	-	-	-
Toplam	244.681.090	296.972.813	6.639.389	9.983.919	169.140.857	111.208.648

31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	261.285.242	312.620.213	12.849.244	12.519.782	213.393.356	73.857.830
Ticari borçlar	2.273.622	2.273.622	2.273.622	-	-	-
Toplam	263.558.864	314.893.835	15.122.866	12.519.782	213.393.356	73.857.830

31 Aralık 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 olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini 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 30536 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 Cumhurbaşkanı Kararı'na ("85 sayılı Karar") İlişkin 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 tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31-Ara-19	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Toplam varlıklar	176.168	-	26.48
Toplam yükümlülükler	261.526.540	5.916.921	34.038.851
Net yabancı para yükümlülük	(261.350.372)	(5.916.921)	(34.012.381)

31-Ara-18	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Toplam finansal varlıklar	251.873	-	41.736
Toplam finansal yükümlülükler	243.936.375	7.016.509	34.346.918
Net yabancı para yükümlülük	(243.684.502)	(7.016.509)	(34.305.184)

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
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	5.732.383	14.384.742
Değişken faizli finansal araçlar		
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 temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabileceği düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtılmasına karar 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 çıkmaması 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 işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

BİRKUL DEĞERLER A.Ş.

Payları BİST'te TSGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek C Grubu payları da BİST'te işlem görecek olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, C grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde 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 sınırlanabilir, 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 durumu 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 sektöründen 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, kiracılardan 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. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

6.1.3. İhraççının kuruluş 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, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Fiili Yönetim Yeri / Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL.
İnternet Adresi	www.iskhayo.com.tr
Telefon ve Faks	0 (212) 334 50 20 ve 0 (212) 334 50 27

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler : Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansmanı 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 itibariyle ana ürün/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 hakların ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kuruluşudur.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mülkî 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 Satışa Oranı	31.12.2018	Toplam Net Satışa Oranı	31.12.2019	Toplam Net Satışa Oranı
Pendorya	8.021.994	41%	8.687.882	39%	6.674.486	28%
Pendorya Genel Gider Yansıtma	2.197.315	11%	2.042.778	9%	1.121.252	5%
Fındıklı	8.487.875	44%	11.803.112	69%	14.820.163	62%
Tekirdağ	36.716	0%	25.381	0%	29.231	0%
Divan Adana	598.020	3%	746.297	3%	1.115.905	5%
TOPLAM	19.341.920	100%	22.505.480	100%	23.761.037	100%

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi: Yoktur.

7.2. Faaliyet sektörleri/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraç pazarı bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri 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 yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2'lik bir daralma ile kapatmıştır. 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 itibariyle 454 ulaşmıştır. 2020 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 498'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın da 15.000.000 m²'yi geçmesi beklenmektedir.

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 açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 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.

2018 yılı otel doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılında başlayan yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71,1 olmuştur. 2019 yılının dördüncü 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 itibariyle 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 sektörü 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 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. Talep kanadındaki canlanmaların ardından canlanma yaşanacaktır. Bu kriz insanlardaki tasarruf ve harcama dengesini değiştirmektedir. Nedeni ise insanların kriz döneminde likidite açığı yaşamış olmaları ve bu korkuyu tecrübe ile desteklemeleridir. Başlarda harcamalarda sert bir artış yaşanırken uzun vadede insanların tasarruf eğilimleri daha da ağır basabilecektir. Turizmde canlanmanın 2021 yılından önce başlaması muhtemel görünmektedir.

TUİK 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. TUİK 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 yılılık çeyrek finansal tablolarına göre 286,4 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 22. sıradadır.

ATEŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BIST - GYO Şirketleri	Piyasa Değeri (TL) (28.07.2020 Tarihli)
Emlak Konut GYO	8.436.000.000
Torunlar GYO	4.480.000.000
Akiş GYO	1.802.774.513
İş GYO	1.975.025.000
Halk GYO	2.190.080.000
Özak GYO	1.674.400.000
Yeni Gimat GYO	1.928.908.800
Reysaş 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	569.020.000
Sinpaş 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
Nurol 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 Koray GYO	154.000.000
Pera 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	42.220.675.176

Kaynak: Yatırım Finansman

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış rakamının faaliyet alanının ve pazarın coğrafi yapısına göre değişimi hakkında bilgi:

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerden elde edilen hasılat genel hatlarıyla ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket kira sözleşmeleri sabit, sabit&ciro ve ciro bazlı olarak değişiklik göstermektedir. Kira sözleşmelerinin süresi ve yıllık kira artış oranı her müşteri için değişkenlik göstermektedir. Şirket portföyünde bulunan ve İstanbul'da yer alan Tahirhan, Fındıklı Ofis Binaları ve Pendorya AVM'den kira geliri elde etmesinin yanı sıra, Adana'da yer alan Divan Adana Otel'inden de kira geliri elde etmektedir. Şirket ayrıca, Pendorya AVM'den genel gider yansıtma geliri de elde etmektedir. Kira gelirleri toplam gelirlerin büyük bir kısmını oluşturmakta olup, 2017'de %89'unu, 2018'de %91'ini, 2019'da %85'ini oluşturmuştur. Kira gelirlerinin 2017, 2018 ve 2019 yıllarında bakım&e onarım giderlerine oranı sırasıyla %9, %9 ve %7 olarak gerçekleşmiştir.

NET SATIŞLAR (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	2.043.778	1.121.252
TOPLAM	19.342.920	22.506.450	23.761.837

Fındıklı Ofis Binaları'nda halihazırda 17.827 m^2 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 m^2 olup, halihazırda kirada bulunan yaklaşık 24,200 m^2'lik alanı üzerinden kira geliri ve genel gider yansıtma gelirleri elde edilmektedir. Türkiye genelinde AVM'lerin toplam kiralanabilir alanı 13 milyon m^2'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 oluşmasında muvazzamdan 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. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. sözleşmeler ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu sözleşmelere bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi: Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı: Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler: Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının 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 yatırımlarındaki faaliyetlerine, 2002 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kuruluşuyla hız kazandırmıştır.

İSTANBUL DEĞERLER A.Ş.

Bu şirketin kısa süre içinde kendi sektöründe Türkiye'nin en önde gelen kuruluşları arasına katılmasından sonra, 2006 yılının 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 Şirketleri listesine alındı ve alınında SPK lisansına sahip ilk kuruluşlardan biri oldu. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., bilgi birikiminin temelini TSKB'nin yarım asırı 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 değerleme 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 önderliğinde, 13 büyük 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.

Diğer:

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. Bağımsız değerleme raporunun hazırlanmasında esas alınan finansal tablo tarihi itibariyle ilgili varlığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bağımsız ünite olarak üzere sahip olduğu ve yıllardan kurulu kurulu uygunca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara/yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi:

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Unsur	Edinildiği Yıl	Alanı (m²)	Konum	Net Defter Değeri (TL)[1]	Kullanım Amacı	Kiraya Verildiği ise Kiracının Bilgileri	Kira Başlangıç Tarihi / Süresi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Divan Adana Oteli[2] ve 2 adet bağ. bölüm	2007	İnş. Alanı: 3.608	Adana	81.402.500	Kira Geliri	Anavarza Otelcilik A.Ş.	01.09.2015/ 1 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	1.115.985[3]
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	Kir. Alanı: 7.103	İstanbul	144.540.096	Kira Geliri	TSKB, Yatırım Finansman	27.12.2007 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	7.402.248
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	Çeşitli Kiracılar (Fabrikoji Bezzaz, Mediamarkt, Cinemaximum, Migros, Koçtaşı Yusuf)	Muhtelif	7.795.738
Tahir Han[4]	2008	Kir. Alanı: 3.198	İstanbul	36.960.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılara	Muhtelif	29.231

1) 2019 yılı sonu verileridir.
2) 2019 yılı Bağımsız Denetim Raporu esasındadır.
3) %50 TSKB GYO payı için
4) %74 TSKB GYO payı için

Yukarıdaki tabloda verilen tüm veriler 2019 yılı sonuna ilişkindir. Fındıklı Ofis Binalarına ilişkin kira sözleşmesi yeniden akdedilmiş olup başlangıcı 01.01.2018 tarihi, süresi 5 yıldır.

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

9.2. İhraççının maddi duran varlıklarının/yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi: Yoktur.

9.3. Maddi duran varlıklar/yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar 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	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Divan Adana Oteli [2] ve 3 adet bağ. bölüm	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) %50 TSKB GYO payı için. (2) %74 TSKB GYO payı için

GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

9.4. Maddi duran varlıklarını/yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve duyurduğu değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklarını/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Rapora Tarihi ve No'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MSV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğe Tutarı (TL)
Divan Adana Otel[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.
Pandorya AVM	2008	155.555.000	31 Aralık 2019-No:2019/TSKBGYO/004	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tahir Han[2]	2006	36.960.000	31 Aralık 2019-No:2019/TSKBGYO/003	Yatırım Amaçlı	Yoktur.

(1) %50 TSKB GYO payı için. (2) %74 TSKB GYO payı için

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.2. İhraççının konsolide yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
BİLANÇO TABLOSU (TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19
Dönen Varlıklar	16.565.200	20.382.873	10.937.112
Nakit ve nakit benzerleri	12.188.223	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	649.597.738	689.044.704	564.663.074
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
Toplam Varlıklar	666.553.938	709.427.287	575.200.186
Kısa Vadeli Yükümlülükler	118.597.662	15.510.775	20.312.054
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	94.896.338	0	0
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.319.425	13.305.637	17.138.738
Ticari borçlar	915.763	1.029.225	2.273.622
Kısa vadeli karşılıklar	247.601	257.750	272.589
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	218.755	917.963	627.118

GENKUL DEĞERLEM A.Ş.

Uzun Vadeli Yükümlülükler	177.623.096	235.828.864	244.781.454
Uzun vadeli borçlanmalar	172.642.634	230.346.628	244.146.504
Uzun vadeli karşılıklar	99.137	167.212	288.170
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.881.325	5.315.164	346.780
Özkaynaklar	170.343.177	238.037.638	310.196.668
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	909.427.258	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 ditşen 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, 235.828.864 TL ve 244.781.454 TL'dir. 2017, 2018 ve 2019 yıl sonları itibarıyla toplam kaynaklarının sırasıyla %36, %51 ve %56'sını 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. İnceleme itibarıyla yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	2017	2018	2019
Hasılat	19.587.549	24.666.603	25.482.469
Satışların maliyeti	(7.088.439)	(9.111.696)	(11.315.447)
Brüt kar	12.499.110	15.554.907	14.167.022
Genel yönetim giderleri	(3.604.077)	(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 karı	36.964.382	54.714.670	91.188.097
Özsermaye yöntemiyle değerlenen yatırımların zararlarındaki paylar	(967.109)	(429.132)	401.429
Finansman gelirleri	29.963	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 / (ZARARI)	(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)	(94.243)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(22.656.355)	(61.902.363)	52.019.030

TSKB GYO'nun yıllar itibarıyla satış hasılatı, artış göstermiştir. 2018 yılında bir önceki yıla 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 değerleme 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 bilançoya 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 sektöründe 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, kiracılardan 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.

TSKB GAYRİMENKUL
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 alınış olmasından kaynaklı pandemi sürecinde ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Pandemi dolayısıyla KAP açıklamalarında yer verdiğimiz gibi Perdorya 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 Perdorya 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 gelirartışı %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. İhraççının, incelenmede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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 genel itibariyle gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı 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 sektörle 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 etkilenebilmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli 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 karşı gösterdiği dayanıklık yüksektir. 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektöründü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da 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 iştahını 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. İhraççının borçluluk durumu

	Bağımsız denetimden geçmiş
	31.03.2020
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	39.743.367
Teminatlı	35.071.071
Teminatsız	4.672.296
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	243.730.564
Teminatlı	243.027.534
Teminatsız	703.030
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	283.473.931
Özkaynaklar	286.442.500
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	300.000.000
Yasal yedekler	593.140
TOPLAM KAYNAKLAR	569.916.431

Net Borçluluk Durumu	31.03.2020 Tutar (TL)
A. Nakit	-
B. Nakit Benzerleri	634.136
C. Alım 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 Kısmı	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 itibariyle borçluluk/finansman giderleri önemli ölçüde artış göstermiştir.

11. İHRAÇÇININ 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 ağırlıkla 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 tahsili konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşın risk azaltıcı önlemler almış olmasından kaynaklı pandemi sürecinde ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Pandemi dolayısıyla KAP açıklamalarında yer verdiğimiz gibi Perdorya AVM kiracılarından Mart ayında Mağazalarını 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'i kadar kira geliri elde edilmiştir. Mayıs dönemine istinaden Pendorya AVM kiracılarından kira talep edilmemiştir.

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	(9.776.952)

Yukarıdaki tabloda da verildiği üzere Şirket'in yıllar itibarıyla net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2017 yılında 101.731.462 TL net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktedir. 2018 ve 2019 yıllarında bu tutar azalmıştır. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımı 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 yatırım 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, İmar, İnşaat, 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 öngörülen 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 mt yürüme mesafesinde inşası tamamlanan Garanti Bankası Operasyon Merkezi 2018 yılı sonu itibarıyla faaliyete başlamıştır. Bu gelişme AVM faaliyetlerini ve müşteri profilini olumlu etkilemiştir. Ruhsat alınan dönem sonrasında yayınlanan imar yönetmeliği değişikliklerine istinaden ilave emsal kazanımları ortaya çıkmış olup yapılan plan değişiklikleriyle birlikte Pendorya AVM hinterlandında konut-ofis yapılaşmasının önü açılmış ve bölgedeki insan yoğunluğu artmıştır. AVM yatırımının bulunduğu bölgede gelecek dönemde yeni projelerin hayata geçme potansiyeli bulunmaktadır.

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 etkilemektedir. Kısa vadede kira ödemelerinden ötürü olumsuz etkilenen sektör salgının etkisini kaybetmesi sonrası insanların tekrar AVM'lere gitmeye başlamasıyla normale döneceği düşünülmektedir. Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Perdorya 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 tahsili konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşın risk azaltıcı önlemler almış olmasından kaynaklı pandemi sürecinde ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Pandemi dolayısıyla KAP açıklamalarında yer verdiğimiz gibi Perdorya 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'ı kadar kira geliri elde edilmiştir. Mayıs dönemine istinaden Perdorya 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 inşası 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 inşası tamamlanma aşamasında olan Galataport projesinin yanı sıra yeni otel ve restoran yatırımlarının devam etmekte olduğu görülmektedir.

Divan Adana Oteli bölgesinde ise 2019 yılı içerisinde 01 Burda AVM, Park Adana AVM ve DoubleTree By Hilton projeleri tamamlanarak faaliyetlerine başlamıştır. Bu projeler ile birlikte otel çevresinde yoğunluğun artması beklenmektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, Belirsizlikler, Talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 inci maddesindeki İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler, İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler, İhraç 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, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar: Yoktur.

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

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama: Yoktur.

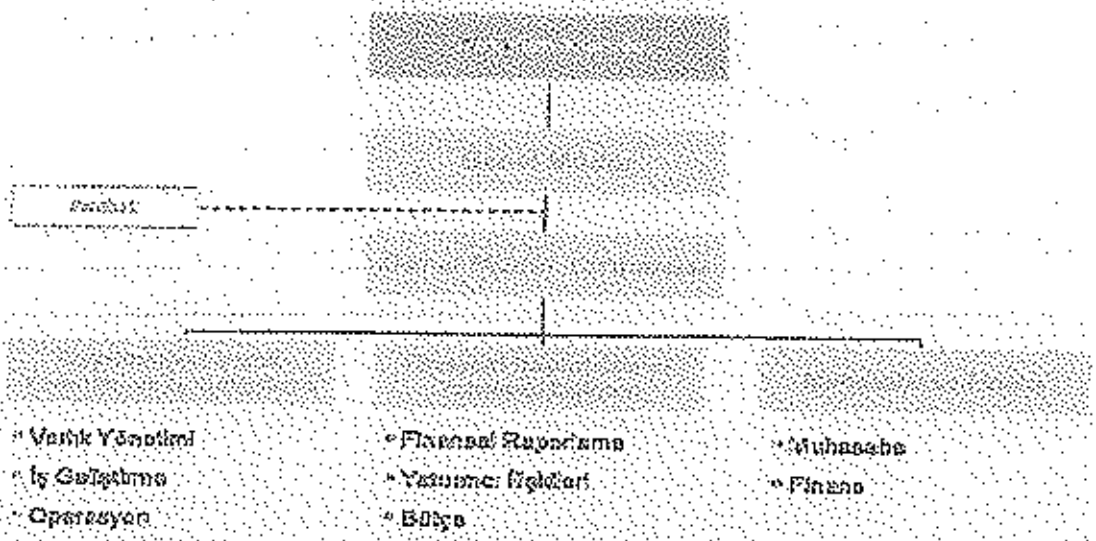
GİRİŞİM FİNANSMAN GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahnameye tarihi itibariyle halen doğru olup olmadığı hakkında bilgi: Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1.İhraççının genel organizasyon şeması:

14.2. İdari yapı:



14.2.1. İhraççının 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 Hanefi Özbilen, Seyit Hüseyin Gürel, Dilek Pekcan Mişe, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ersan Yıldırım ve Aysel Ölçen Aydıner 3 yıl süreyle atanmışlardır.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda 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 Hanefi 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 MİŞE	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 Üyelerinin İhraççı Bünyesinde Aldığı Görev
Hakan AYGEN	TSKB Genel Müdür Yardımcısı
Özlem BAĞDATLI	TSKB Hukuk İşleri Müdürü
Ahmet Bassfi ÖZBİLEN	TSKB Finansal Danışmanlık Grup Yöneticisi
Seyit Hüseyin GÜREL	TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürü
Dilek PERCAN MİŞE	TSKB Mali Kontrol Grup Yöneticisi
Ersan YILDIRIM	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

Şirket son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

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

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve mesleklik 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 doktorasını 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.

Özlem BAĞDATLI- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. Hukuk Bürosunda serbest avukat olarak çalışma hayatına başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankasına katılan Özlem Bağdatlı, banka Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. TSKB'de 2013 yılında Hukuk İşleri Müdürü olarak atanmış olup, halen bu unvanla görevini sürdürmektedir. 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, Ağustos 2017 yılından itibaren Yönetim Kurulu Başkan vekilliği görevini sürdürmektedir.

Ahmet Hanefi ÖZBİLEN- Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Hanefi Özbilen, Marmara Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 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, Kurtsan A.Ş.'de 2008-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, 2015 yılından bu yana TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Munzam Vakfı'nda Denetçi ve 2017 yılında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevi sürdürmektedir. Ayrıca 2015 yılından bu yana TUSİAD Turizm Çalışma Grubu üyesi olan Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Seyit Hüseyin GÜREL - Yönetim Kurulu Üyesi

Seyit Hüseyin Gürel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi iktisat bölümü mezunudur. 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.

Ersan YILDIRIM - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Ersan Yıldırım, 1972 yılında İTÜ Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Üretim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, 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 yanısıra 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 Aydıner, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Mezun olduktan sonra çok uluslu şirketlere danışmanlık veren bir hukuk bürosunda çalışmış ve sonrasında da Türkiye'de faaliyet gösteren Private Equity ve Hedge Fon yönetim şirketlerinin sırasıyla Hukuk Müşavirliğini ve Türkiye ofisinin liderliğini yapmıştır. Deva Holding A.Ş. Hukuk İşlerinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ve Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Hukuk Direktörlüğü görevlerinde bulunmuştur. Meslek hayatında, yerli ve yabancı birçok kurumsal firmayla çalışmış çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu üyelikleri yapmıştır. Özel ilgi alanı Ombudsmanlık olan Aysel Ölçen Aydıner, aynı zamanda Türkiye'nin ilk arabuluculanından olup, müzakere konusunda da 2016 yılında Harvard Üniversitesinde eğitim almıştır. Aydıner, 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 itibariyle asıl en 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 Anavarza Otelcilik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak iş hayatına devam etmektedir. Cengaver Yıldızgöz lisanslı görevlidir.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

16.6. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu hâlâ şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Hakan AYGEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Ağustos 2017-Devam)	Evet	-	-	-

Özlem BAĞDATLI

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Menkul Kıymetleri Muhafaza Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (28.09.2016-22.03.2017)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (22.03.2017'den sonra)	Evet	-	-	-

Seyit Hüseyin GÜREL

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)	Evet	-	-	-

Ahmet Hanefi ÖZBİLEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Değerleme	Yönetim Kurulu Üyesi (2015'den itibaren)	Evet	-	-	-
TSKB Müzesi Vakfı	Denetçi	Hayır	-	-	-
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı (Eczacıbaşı)	Yönetim Kurulu Üyesi (2017'den itibaren)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)	Evet	-	-	-

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dilek PERCAN MİŞ

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (29.03.2019-halen devam ediyor.)	Evet	-	-	-

Ersan YILDIRIM

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Üye	Hayır	10.000 TL	2%	Hayır
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (23.03.2016-halen devam ediyor.)	Evet	-	-	-
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Çalışan	Evet	-	Sermaye Payı yok	Hayır

Aysel ÖLÇEN AYDINER

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (Kasım 2018'den beri)	Evet	-	-	-
SS Maslaktan Site İşletme Kooperatifi	Üye (Mart 2019'dan beri)	Evet	-	-	-
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Üye (Eylül 2019'dan beri)	Evet	-	-	-

Hüseyin TİKEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anateron Otelcilik A.Ş.	Başkan	Evet	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Menfaatleri Mevzuatı Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (27.11.2018-01.06.2018)	Hayır	-	-	-

Cengaver YILDIZGÖZ

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şirkete Ortaklık Döneminde Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anateron Otelcilik A.Ş.	Üye	Evet	-	-	-

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde yetkili olan personelden olanın, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olan bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, İrtikâp, Rüşvet, Hırsızlık, Dolandırıcılık, Sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, Kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış esasi kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hâkim bakanlığı bulunmadığına dair bilgi: Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kınamaya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi: Yoktur.

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

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

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucularına ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi: Yoktur.

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

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucularına sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş kısıtlamalar hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (garanti bağlı veya ertelenmiş 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 1.554.609 TL'dir.

ÜNİVERSİTE PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik ayrılığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

	31.Ara.19
Kısa vadeli	251.794
Personel prim karşılığı	160.000
Kullanılmamış izinler karşılığı	91.794
Uzun vadeli	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	13.026
Dönem sonu bakiyesi	167.712

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl/2 Yıl
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl/2 Yıl
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl
Dilek PEKCAN MİŞE	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 YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz/Devam Ediliyor

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade: Yoktur.

16.3. İhraççının 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.

Komite başkanlıkları bağımsız yönetim kurulu üyelerince yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve internet sitemizde yayınlanmıştır (www.rkbgyo.com.tr).

Denetimden Sorumlu Komitesi

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	Komitedeki 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 teşhisi, 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	Komitedeki 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 uyumama 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 çözüme ulaştırılması amacına hizmet eden geliştirici önerileri Yönetim Kurulu'na sunar.

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

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

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

II-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.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

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

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
c) 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.
d) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
e) Şirket'i SPK, BIST ve MKK nezdinde temsil etmek ve ilgili kurumlarla olan diyaloglar çerçevesinde ilgili kurumlardan gelen isteklerin temininî organize etmek.
f) Sermaye piyasası faaliyetlerinin yürütülmesini sağlamak.

İsim	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Cengaver 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

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise farklı başlık faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Yıllar İtibari İle Çalışan Personel Sayısı	31.12.2017 (Yıl sonu)	31.12.2018 (Yıl sonu)	31.12.2019 (Yıl sonu)
	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 ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya ilişkin sağlanması mümkün katılım her türlü anlaşma hakkında bilgi: Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	24.03.2020		01.07.2020	
	(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. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası 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			
Ticaret Unvanı	24.03.2020		01.07.2020	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	269.671.404	89,89	269.671.405	89,89
Türkiye İş Bankası A.Ş.	127.376.491	42,46	127.376.491	42,46

ÜNLÜ 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 bulunmadığına 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	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazın 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. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasının engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı (31.07.2020)		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oranı (%)		
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 kuruluşlarıdır. Keza 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 kuruluşlardır. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olmak 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. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi: Yoktur.

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

ATLAS PORTFÖY MENKUL DEĞERLER A.Ş.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve ara dönem itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklamalar:

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta yayınlanan 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 GYO'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 ticari 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
Peşin ödenen giderler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	379.56	463.095	520.627	435.698
Toplam	379.56	463.095	520.627	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.	350.883	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

	1 Ocak – 31.Ara.17	1 Ocak – 31.Ara.18	1 Ocak – 31.Ara.19	1 Ocak – 31.Mar.20
Kira gelirleri				
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	299.809	403.744	116.258
TSKB A.Ş Mensup Vakfı	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	11.030.932	14.853.437	4.277.752
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 giderleri				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	108	704	252	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	13.566	48.313	60
Toplam	108	14.27	48.565	60

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin finansman 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.Mar.20
Kira gelirleri				
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	299.809	403.744	116.258
TSKB A.Ş Mensup Vakfı	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	11.030.932	14.853.437	4.277.752

	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 finansman 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 sözleşmelerinden 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.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir.

Şirket'in sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Şirket payları, A, B ve C şeklinde pay gruplarına ayrılmıştır.

Esas Sözleşme ile A ve B grubu paylara yönetim imtiyazı tanınmıştır. Esas Sözleşme uyarınca Şirket yönetim kurulunun bir üyesi dışında tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bir yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

A ve B grubu paylar nama yazılı, C grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermayeyi temsil eden paylar arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mukabelatı ve bağımsızlıkta yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayesinin %10'undan fazlasını ayrı olarak ödeyenlere konu hakkında bilgi:

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Fiili Dolaşımda Bulunan Payların Toplam Nominal Değeri (TL)	34.240.007	31.390.302	24.490.303
Toplam Sermaye (TL)	150.000.000	300.000.000	300.000.000
Fiili Dolaşım Oranı (%)	22,82	10,46	8,16

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve nitelikleri hakkında bilgi: Yoktur.

20.5. Varsa ihraç sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esuslarına ilişkin bilgi: Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi: Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi: Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin gerçekleşme, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar: Yoktur.

İSTANBUL DEĞERLER A.Ş.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu konularla ilişkin bir başvurunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları, "TSKGYO" 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. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin 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'nce tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10.04.2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.

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

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin 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, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi 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 tahsili ve temini için ayni 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 PAZARLAMA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket, Kurul düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü kasanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, 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 tutarda bağış dağıtılamaz.

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli 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 grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar 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 tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

ATLANTIS YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarına değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. 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 esaslar ile toplantıların katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesine göre:

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım 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 çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari 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 olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber 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 SPKn 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'ın Genel Kurul Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçer. Genel kurul toplantıları "Genel Kurul İç Yönergesi" hükümlerine göre yönetilir.

ATEŞİN FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu'nda imtiyazlı üyeler varsa, imtiyazlı 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 yapılacağını 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 TTSG'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 şekli 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 imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Ayrıca Şirket genel kurul toplantılarında, genel kurulunun 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. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde geciktirmeye, 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 yerine getirildiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi: Yoktur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahnâme tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli sözleşme bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 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.isikbyo.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 dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçisinin 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 tarafında gerçekleştirilmiş olup, "olumlu" görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınma, ayrılma ve/veya başkaca bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (kredim, satış, stoklar, siparişler; maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermektedir) veya söz konusu hususların 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 işletilememesi, kiracılardan 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.

22.4. Proforma finansal bilgiler: Yoktur.

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

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kanuna aykırılığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile hakkında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda alınış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun arttırılması 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 Kurulun 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 dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) 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 kardan pay dağıtılamaz.

f) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir. 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 alınamaz. 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 dağıtılabilir karın en az sermaye piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir 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 itibariyle kar dağıtımı konusunda almış 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 dağıtılmamasına 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.taskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

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 temettü dağıtılmamasına 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) ulaşılabilmektedir.

2019 Yılı Kâr Dağıtımı

24 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 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 2019 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına 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) ulaşılabilmektedir.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu kanunların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler (30.06.2020)					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Geldiği Aşama
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Beyoğlu Belediyesi	İstanbul 3.İdare Mahkemesi 2014/2008	İmar Planının İptali	-	Planın iptaline karar verilmiş olup, Beyoğlu Belediyesi tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Müdahil)	Ömer Faruk Çelik Reşhan Kavala	İstanbul 11. Sulh Hukuk Mahkemesi 2005/418	Ortaklığın Giderilmesi	-	Taşınmazın satılarak ortaklığın giderilmesine karar verilmiş, karar temyiz edilmiştir. Dosya Yargıtaydadır.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İdaremizin Müdahil Olduğu Davalar (30.06.2020)					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Mevzuu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Sağlam Satış ve Paz. A.Ş	Pendik Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Müdahil TSKB GYO	İstanbul Anadolu 6. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/636E	El Atmanın Önlenmesi – Tazminat	665.356-TL	Davanın İst. Büyükşehir Belediyesi yönünden kabulüne karar verilmiştir. Kararın tebliğ edilmesi beklenmektedir.
Jülber Topuz	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul 13. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/385 E.	27 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantı gündeminde yer alan 5, 7 ve 9 numaralı gündem maddelerine yönelik Genel Kurul kararlarının iptali*	-	Jülber Topuz'un şirketimize karşı açmış olduğu dava reddedilmiştir. Kararın tebliğ edilmesi beklenmektedir.
Şerafettin Çendik	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tel Gayrimenkul A.Ş	Anadolu 12.İş Mah. 2013/1779 Esas	İş Kazası Nedeniyle Tazminat	21.000 TL	Dava TSKB Gyo ya karşı reddedildi, Karar kesinleşti.
E Grup Güvenlik A.Ş	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İst.16. Asliye Tic. Mah. 2017/792 Esas	İtirazın İptali	30.565,16 TL	Davanın kısmen kabulüne(5.629,03) karar verildi.Karar tebliğ aşamasında
Ekol Teknik Temizlik A.Ş	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İst.8. Asliye Tic. Mah. 2017/763 Esas	İtirazın İptali	25.112,09 TL.	Davanın kabulüne karar verilmiş Dosya borcu ödenip kararı karşı İstinaf yoluna başvurulmuştur.

* Genel kurul toplantı gündeminin iptali talep edilen maddelerinden, 5. madde 2017 yılı içinde istifa eden yönetim kurulu üyelerinin yerine yapılan atamaların genel kurul onayına sunulmasına, 7. madde yönetim kurulu üyelerinin seçimine ve 9. madde bağımsız denetim faaliyetini yürüten kuruluşun seçimine ilişkindir.

Ayrıca 30.06.2020 itibariyle 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 tarafça itirazın iptali davaları açılmıştır.

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

22.8. İzahnamede yer verilen denetçinin istifa ettiği durumlara ilişkin diğer bilgiler: Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil (ihraç ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup 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), İhraç 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 kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

22.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakların kullanımına 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 sayılı Kâr 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) Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kâr payı alma hakkı elde eder.

b) Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zamanaşımına uğrar. Zamanaşımına 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 Tahvilât ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1. maddesinin 2. fıkrası uyarınca bahsolunan menfaat ve bedelleri müruruzaman müddetlerinin bitmesinden itibaren üç ay içinde mahallî mal sandığına vermeğe mecburdurlar.

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

Payları, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada 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 sürelere uyulur. Kurul'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 hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif nitelikte olup olmadığı:

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurul'un yayımlamış 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 dağıtımı 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'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

DENİZ 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 matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

<u>Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):</u>

TTK md. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 7'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı 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 satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

<u>Bedelsiz Pay Edinme (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):</u>

TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş 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 tescili 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.

Tasfiyeden 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 pay oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, 2.30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çıkar Yoluyla Vekâlet Toplanması 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 katılmanın 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 çağırmak 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 hazur 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 katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni 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 tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım 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. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

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 itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü 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 hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

YEŞİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak 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, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu 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 etmesi şartına bağlanamaz.

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

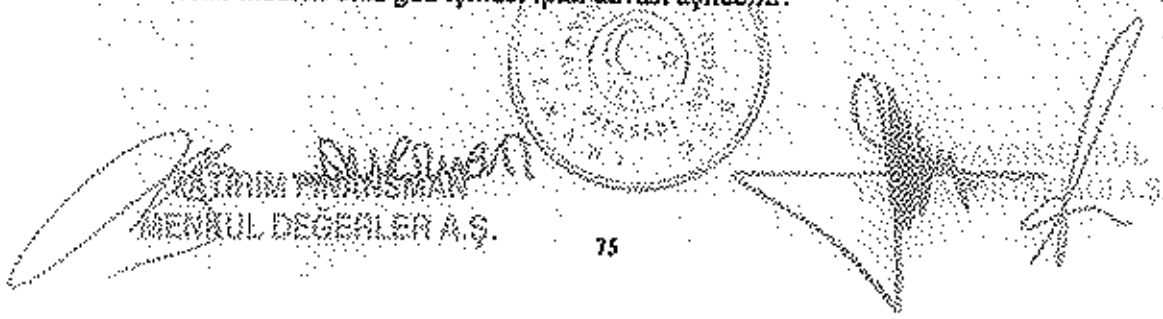
SPKn md. 14 uyarınca, Şirket, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından TMS çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

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 yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 448-451, SPKn md. 18/6, 20/2):

SPKn md. 18/6 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine 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 sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.



TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bir muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; 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 hukuka aykırı olarak izin verilmediğini 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 vazgeçilemez 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 butlan 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 butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK md. 450 uyarınca, genel kurul kararının iptaline veya butlanına ilişkin mahkeme kararı, kesinleştikten 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, kötüniyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

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

TTK md. 411 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerekçeleri ve gündemi belirterek, genel kurulu 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 çağrılmasına 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 itibarî 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.

MERKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK md. 531 uyarınca, haklı sebeplerin 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, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. 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 iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

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

<u>Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):</u>

TTK md. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı şirketin, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirir şekilde görüş 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 almasa bile genel kurulдan 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 itibarî değeri toplamı en az birmilyon 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 uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

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

SPKn. md. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını 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 şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanılmasına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPK'nın md. 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPK'nın md. 27 uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen oranı veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 01/07/2020 tarih ve 578 sayılı toplantısında payların ihracına ilişkin alınan karar aşağıdaki gibidir:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 200.000.000 (İkiyüzmilyon) Türk Lirası arttırılarak 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına;

Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal bedel üzerinden kullandırılmasına;

Arttırılan 200.000.000 (İkiyüzmilyon) Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 200.000.000 (İkiyüzmilyon) adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 13.333.333 adedinin A grubu nama yazılı, 5.454.815 adedinin B grubu nama yazılı ve 181.211.852 adedinin C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;

Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı paylar için B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı paylar için ise C Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilmesine, 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda ilan edilmesine;

Sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına;

Sermaye artırımı işlemleri kapsamında Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine;

Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ticaret sicil müdürlüğü, noterler ve diğer tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, bildirim ve diğer tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi ve bu karar kapsamında yürütülecek her türlü iş ve işlemin yapılması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine

karar verilmiştir.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahnameye 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 artırılacaktır.

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 hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım 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 günlü 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.tskbgyo.com.tr) (www.yf.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değerin 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 görecek 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 ödeneceği yer, 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 edildikçe 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 değerin 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 kaydileştirme esasları 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. Karun Çıkmazı 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.

ç) Payların değişim zamanı ve yeri:

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

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.1.6. İhraç arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan 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 bilgilerde satışa başlanmadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum İhraççı 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.

24.1.6. Karşılanmamış taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları 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:

SPKn'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 derhâl 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 SPKn'nda 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 FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar Kurulun 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, kısıtlandıysa kısıtlamanın nedenleriyle ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

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

c) Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı: Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde .../.../.... ile .../.../.... tarihleri/tları edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullandırılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

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

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış 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 ödenmesi yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri TSKB nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR760001400000000000344945 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 şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

YATIRIM GİRİŞİMİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Pay sahiplerinin yeni pay alma alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar ise; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa 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 dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda 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.

h) 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 nakdi 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 sıraları 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 kullandırılmasından sonra kalan paylar ise 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

16.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

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

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

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

24.1.14. Halka arzda işsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi	Kurum Adı
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	TSKB GYO
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	TSKB GYO
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Dilek PEKCAN MİŞE	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
Emlp ARSLANKURT	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Zeki DAVUT	Koordinatör	Yatırım Finansman
Pervin BAKANKUŞ	Müdür	Yatırım Finansman
Mehmet Ali SUKUŞU	Müdür	Yatırım Finansman
Av. Mehmet Sust KAYIKÇI	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. Burak ÇELEBİ	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Yaşar Bivas	Sorumlu Denetçi	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bilindiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunup bulunmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek paylarına yüzde beşinden fazlasına taahhütte 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 kesinleşmiş pay miktarının bildirilmesi süreci hakkında bilgi:

Yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş 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 katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL üzerinden kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değerin 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 belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna ilişkin 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 değerin altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

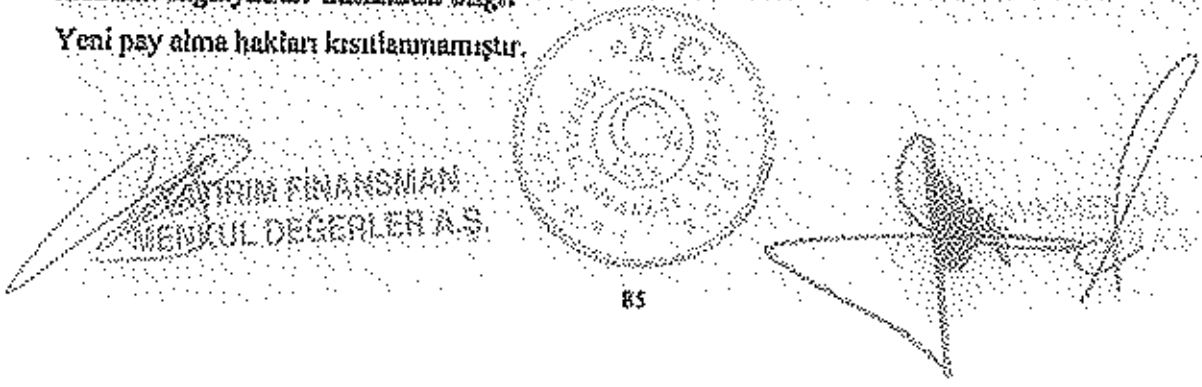
Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullandırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerin 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.tsidgyo.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 kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.



24.4. Aracılık Yükleniml ve Halka Arzı Aracılık

24.4.1. Halka arzı aracılık edecek yetkili kuruluşlar 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 arzın yapılacağı 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.) satış "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 kullanım 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 arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerle menfaatleri:
Halka arza 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 arza 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 önemli menfaati olan herhangi bir kişi bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

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

A, B grubu imtiyazlı paylar ise Borsada işlem görmemektedir.

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

Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları "TSGYO" işlem koduyla BIST Ana Pazar – Grup I'de işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Sür konusu paylarla aynı grupta yer alanların mahsuben/alakalı yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satış alınmasının taahhüt edilmesi veya
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının mahsuben/alakalı yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları: Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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 dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar: Yoktur.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile kullanacağı 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 İhraç değeri üzerinden %0,2)	400.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV)	63.000
MKK İhraççı 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
İhraca Konu 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 artırım masrafları düşüldükten sonra elde edilecek tahmini net nakit girişi 199.336.500 TL ve pay başına düşen maliyet 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 imkân 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, aynen elde edilecek fondan işletme faaliyetleri kapsamında faydalanılması 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 kısmınet finansal borçluluğun azaltılması amacıyla kullanacaktır.

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibariyle 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 tarihindeki TCMB döviz alış kuru baz alınarak hesaplanmıştır. (1 Euro = 7,2150, 1 USD = 6,5160)*

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Böylelikle Şirket'in mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinden kurtarılması, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân 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 Masraflar		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 sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir.

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 Masraflar	-	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)		0,60
Mevcut Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi %		62,92%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-0,91
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-36,87%

ERSİKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket'in 03.07.2020 tarihi itibariyle kapanış fiyatı 3,44 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlanılmış düzeltilmiş fiyatı 2,46 TL'dir. ((3,44 TL+ 0,6667 TL)/1,6667= 2,46 TL)

Şirket ortaklarının tamamının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,60 TL (%62,92) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma 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 bilgiler:

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. Varsa ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İzahnamede yer geldikçe üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilere referans verilmiş olup, bu bilgilerin aynen alındığını, Ortaklığın bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat 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 Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçisinin 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

YATIRIM FINANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

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 yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen 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

22.000TL'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, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî 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.

YATIRIM 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 iradının 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 kazancını doğuran işin veya muamelenin 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 kârından ayrılmasıdır.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançlara Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Paylara 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 tevkifat 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 Hariç), 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 tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyannamelerini, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. – Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının 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 istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat 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 tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık etikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;

b) alımına aracılık etikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) bankalar ve aracı kurumların aracılık etikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

d) aracılık etkileri 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 fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükelleflerle münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı 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 kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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 çıkarılma 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 Muameleleri 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 olacak 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 paylarının 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 aşılmamak 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.

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

YATIRIM FİNANSMAN 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 beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

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

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 türlere 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 ayrıntıları 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'nca %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 yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca 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.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil 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 sürede 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 ziyaı 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/a).

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, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı 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 dağıtımı 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 mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratleri ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif suretiyle vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı 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 Elden 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 kurumdan 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 ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede 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 imzalanmış 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 kurumlara 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 şirketi 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 işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yönetîcisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

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) varant; (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/A 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 Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (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 kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; 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-e maddesi uyarınca, GVK'nın (86/1-e) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2020 yılı gelirleri için 40.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı 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 ilkesini kapsamında vergilendirilmektedir.

YENİKUL DEĞERLER A.Ş.

3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca 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 beyannamesi 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 müfterit 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 yapılmayacak 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 kılınmıştır.

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

3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kar 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 aracılığı 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 tarafından ihtiyaçmanın kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı ihtiyaçmanın içeriğindeki ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları: Yoktur.

31.2. İhtiyaçmanın kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi: Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa çıkarılabileceği dönem hakkında bilgi: Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlara sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi: Yoktur.

31.5. İzahname kullanım iznin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif kıstaslar hakkında bilgi: Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlara payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış anında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu: Yoktur.

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

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri): Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama: Yoktur.

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

32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mah. Karum Çıkmazı Sok. No:2, 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.tskbgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

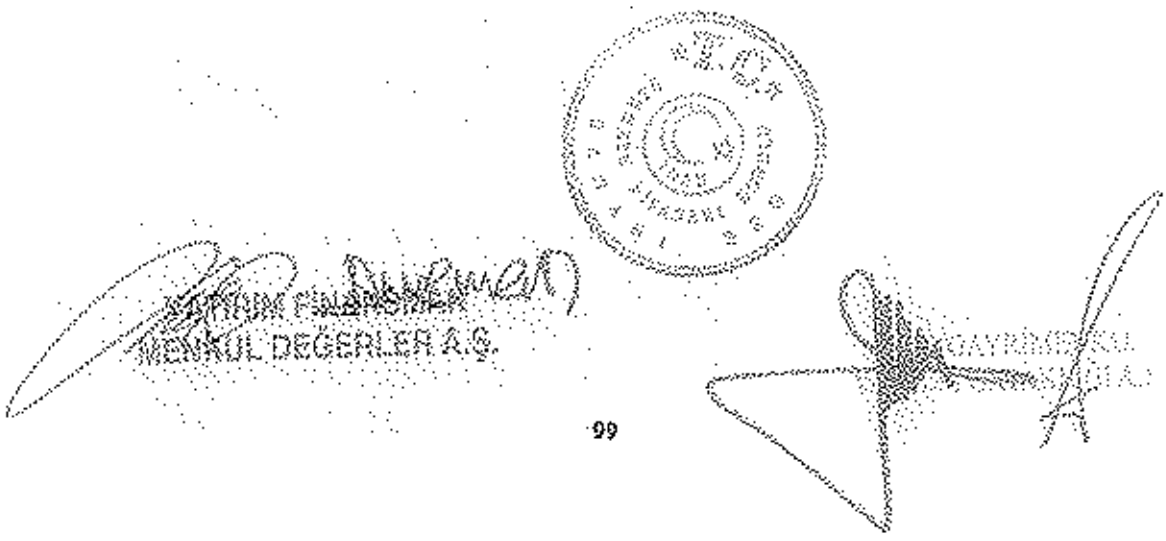
1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, Uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlara hazırlanan raporlar, esas sözleşme vb.)

2) İhraççının izahnamede yer vermesi gereken finansal tabloları

33. EKLER

1. Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

2. Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanı



6 Temmuz 2020

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ömer Avni Mahallesi, Kamu Çalışanı Sokak,
No:2 34427 Beyoğlu/İSTANBUL

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarih ve 2019/TSKBGYO/001, 2019/TSKBGYO/002, 2019/TSKBGYO/003, 2019/TSKBGYO/004, 2019/TSKBGYO/005 değerleme raporlarımız;

- 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarihleri arasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olarak çalışılmıştır.
- Bilgilerin doğruluğu, değerleme sonuçlarımızı etkileyecek nitelikte ve gizlenmiş değer ve tarz olmadığını,
- Raporun sadece yazılı ve sözlü bilgilerin incelenmesine ve de SPK mevzuatı uyarınca yapılan değerleme çalışmalarına dayandığını,
- Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde gizli, ödenmemiş vergi ve ödemelerin olmadığını, herhangi bir ihtilaf ya da dava olmadığını,
- Değerleme raporlarımızın gizli varsayımlara dayanmadığını, herhangi bir değerleme ödülü ya da ödülünün bir değer tahmine bağlı olmadığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.