



**30 EYLÜL 2022
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	2
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2022 – 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	15
	Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri	15
	Portföy Net Aktif Değeri	15
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
VI	MALİ TABLOLAR	26
VII	RİSK YÖNETİMİ	28
VIII	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	29
IX	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	29

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Unvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticaret Sicil No	: 577325
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: TSGYO
Merkez Adresi	: Ömer Avni mah. Karun Çıkmazı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
Web Sitesi	: www.tskbgyo.com.tr
E-mail	: gyo@tskb.com.tr
Telefon No	: (212) 334 50 20
Faks No	: (212) 334 50 27

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 72 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

TSKB GYO, bir sermaye piyasası kurumu olarak, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve SPK'nın ilgili Tebliğinin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Eylül 2022 itibarıyla 758 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3,000 m²'den yaklaşık 65,000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80,648 m² inşaat alanı ve 30,573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17,827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 650,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 800,000,000 TL

Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 650,000,000 adet paya ayrılmış olup toplam 650,000,000 TL'dir. Payların, 43,333,333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 17,728,148 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 588,938,519 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 266,500,013 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 30 Eylül 2022 itibarıyla 758 milyon TL seviyesine ulaşmış; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan ise yaklaşık 65,000 m²'dir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	578,451,745	88.99%
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	71,548,255	11.01%
Toplam	650,000,000	100%

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Hakan Aygen	Yön. Kur. Başkanı	-
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
Tolga Sert	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Sevilay Kıran	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Aysel Ölçen Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Cemal Hakan Akkuş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Hakan Aygen



1965 Konya doğumlu olan Hakan Aygen, 1989 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında 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 Yardımcılığı'na atanan Sn. Aygen, "Kredi Tahsis", "Kredi Analiz", "Özellikli Krediler" ve "Mühendislik" Müdürlüklerinden sorumludur. Aygen, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

Özlem Bağdatlı



Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. 1998 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'ndaki kariyerine Uzman Avukat olarak başlayan Sn. Bağdatlı, 2003-2021 yılları arasında Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. 1 Temmuz 2021 tarihinde Direktör olarak atanan Sn. Bağdatlı, hali hazırda Hukuk İşleri, İnsan Kaynakları, Emekli ve Munzam Vakıfları Müdürlüklerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmekte olup aynı zamanda Yönetim Kurulu Raportörlüğü görevini yürütmektedir. 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Tolga Sert



1973 yılında Malatya'da doğan Sn. Tolga Sert, 1995 yılında ODTÜ Petrol Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Eğitim hayatına 2003 yılında Yeditepe Üniversitesi İşletme bölümünde yüksek lisans yaparak devam etmiştir. Kariyerine 1995 yılında Türkiye Garanti Bankası'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan Sn. Sert, Total'de Kredi ve Risk memuru olarak görev almıştır. 16.12.1998 yılında ise TSKB Hazine departmanında yatırım danışman yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Risk Yönetimi, Mali Kontrol, Bahrein Şubesi, Yatırımcı İlişkileri ve Bütçe ve Planlama departmanlarında görev alan Tolga Sert, 2016 yılında Mali Kontrol Müdürü olarak atanmıştır. 1 Mayıs 2022 tarihi itibarıyla ise Direktör olarak atanan Sn. Tolga Sert, Mali Kontrol, Kredi Operasyonları ve Hazine ve Sermaye Piyasası Operasyonları müdürlüklerinden sorumlu olarak görevini sürdürmektedir.

Seyit Hüseyin Gürel



1983 İstanbul doğumlu olan Seyit Hüseyin Gürel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 2007 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mali Analiz Müdürlüğü'nde uzman yardımcısı olarak başlayan Gürel, 2007-2015 yılları arasında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde kariyerini sürdürmüştür, 2015 yılında Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne geçmiştir. 2017-2019 yılları arasında TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak çalışan Gürel, 2019 yılında Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü, 2020 yılında ise Danışmanlık Hizmetleri ve Pazarlama Müdürü olarak görev almıştır. 1 Mayıs 2022 itibarıyla Direktör olarak atanan Seyit Hüseyin Gürel, Danışmanlık Hizmetleri Satış Müdürlüğü ve Finansal ve Teknik Danışmanlık Müdürlüğü'nden sorumlu olarak görevini sürdürmektedir.

Sevilay Kıran



Sevilay Kıran İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme bölümü mezunudur. Kariyerine 2003 yılında Yapı Kredi Bankası Mali Analiz Departmanı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2003-2005 yılları arasında Mali Analiz Departmanı'nda çalışan Sevilay Kıran, 2006 yılında Kurumsal Kredi Tahsis Departmanı'nda görev almıştır. 2007 yılında TSKB'de Mali Analiz Departmanı'na Yöneticisi Yardımcısı olarak başlamış ve 2013 yılında kadar burada görevine devam etmiştir. 2013 yılında İstanbul Üniversitesi Finans Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlayan Kıran 2013-2014 yıllarında Kredi Tahsis Departmanı'nda çalışmıştır. 2015 -2017 yıllarında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'nda Grup Yöneticisi olarak çalışan Kıran 2017 yılında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'na Müdür olarak atanmıştır. 2019 yılında Escarus Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Sevilay Kıran 2020 yılından beri Kredi Analiz Departman Müdürü olarak görevini yürütmektedir. Kıran, 2021 Nisan ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Aysel Ölçen Aydın



Aysel Ölçen Aydın, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Mezun olduktan sonra çok uluslu şirketlere danışmanlık veren bir hukuk bürosunda çalışmış ve sonrasında da Türkiye'de faaliyet gösteren Private Equity ve Hedge Fon yönetim şirketlerinin sırasıyla Hukuk Müşavirliğini ve Türkiye ofisinin liderliğini yapmıştır. Deva Holding A.Ş. Hukuk İşlerinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ve Turcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Hukuk Direktörlüğü görevlerinde bulunmuştur. Meslek hayatında, yerli ve yabancı birçok kurumsal firmayla çalışmış çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu üyelikleri yapmıştır. Özel ilgi alanı müzakere olan Aysel Ölçen Aydın, aynı zamanda Türkiye'nin ilk arabulucularından olup müzakere konusunda da 2016 yılında Harvard Üniversitesinde eğitim almıştır. Aydın, 2018 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Cemal Hakan Akkuş



Cemal Hakan Akkuş, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği bölümünden 1987 yılında mezun olmuştur. Akkuş, 1989 – 1997 Yılları arasında birçok inşaat projesinde, proje mühendisliği, planlama mühendisliği ve kontrol mühendisliği görevlerinde yer almıştır. 1997 – 2014 tarihleri arasında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mühendislik Müdürlüğünde Danışman Mühendis olarak görev yapmış, birçok önemli halka arz, özelleştirme ve yatırım kredi projesi çalışmalarında yer almıştır. Akkuş, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasında 2003 – 2014 tarihleri arasında SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Halen Bilirkişilik Daire Başkanlığı İstanbul Bilirkişilik Bölge Kurulu bünyesinde bağımsız bilirkişi olarak çalışmaktadır. Akkuş, 2022 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Yönetim Kurulu, Esas Sözleşme'de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydın	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydın	Başkan
Cemal Hakan Akkuş	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye

Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde 46 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

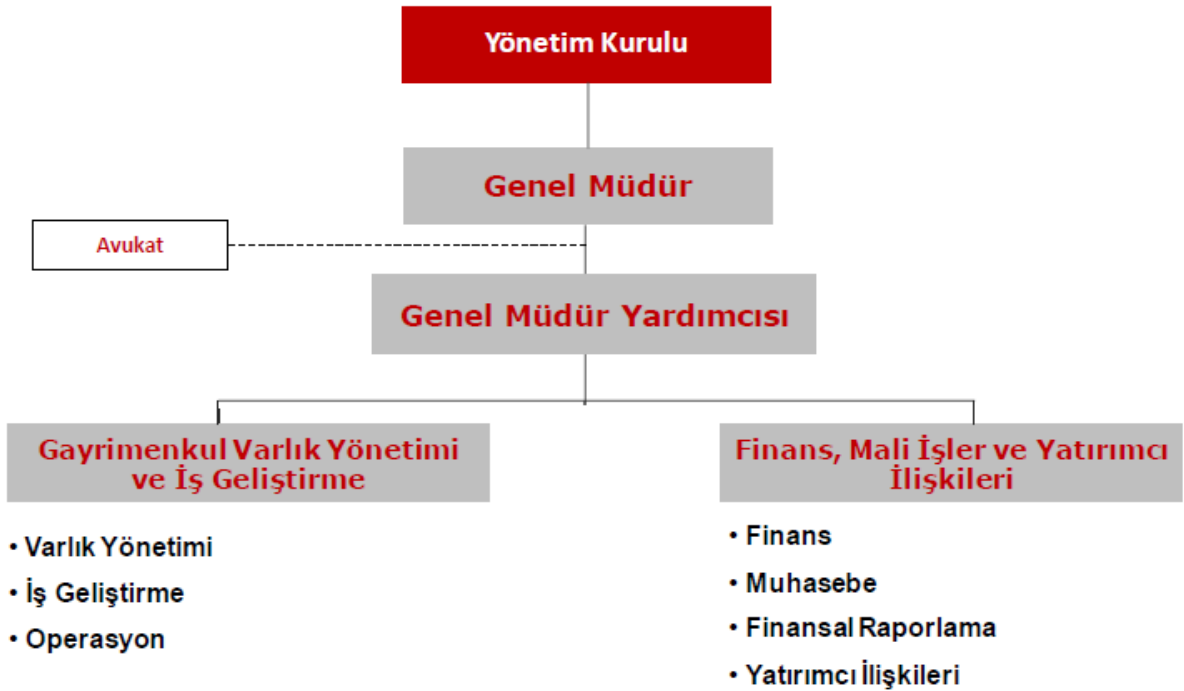
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

Adı Soyadı	Unvanı
Nurlan Erol	Genel Müdür
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – 1 OCAK 2022 – 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

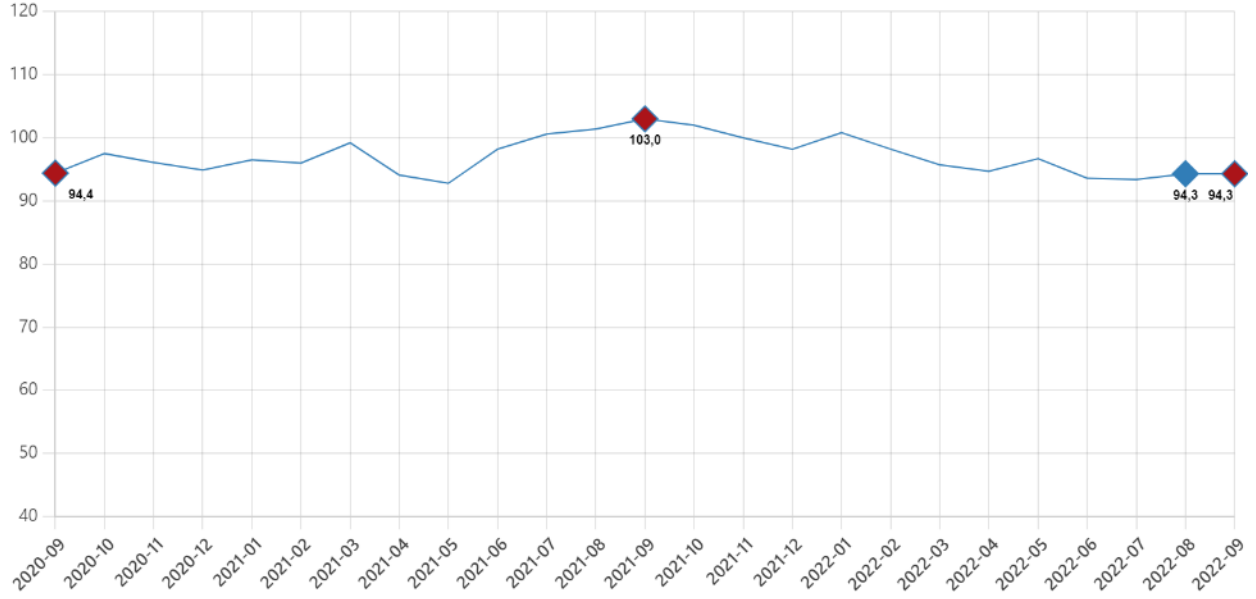
Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu’nun (PPK) 2022 yılı Eylül ayı toplantısında, politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %13’den %12 düzeyine indirilmesine karar vermiştir. Faiz oranlarına ilişkin TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda; jeopolitik risklerin dünya genelinde iktisadi faaliyetler üzerindeki zayıflatıcı etkisinin artarak sürdüğü, önümüzdeki döneme ilişkin küresel büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellenmeye devam ettiği ve resesyonun kaçınılmaz bir risk faktörü olduğu değerlendirilmelerinin yaygınlaştığı belirtilmiştir. Türkiye’nin geliştirdiği stratejik nitelikte çözüm araçları sayesinde temel gıda başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının olumsuz etkileri azaltılmış olsa da uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artış eğiliminin sürdüğü ifade edilmiştir. Yüksek küresel enflasyonun, enflasyon beklentileri ve uluslararası finansal piyasalar üzerindeki etkilerin yakından izlendiği ve bununla birlikte, gelişmiş ülke merkez bankalarının artan enerji fiyatları ve arz-talep uyumsuzluğu ile işgücü piyasalarındaki katılıklara bağlı olarak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini vurguladığı belirtilmiştir. Ülkeler arasında farklılaşan iktisadi görünüme bağlı olarak gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adım ve iletişimlerinde ayrışmanın devam ettiği, finansal piyasalarda artan belirsizliklere yönelik merkez bankaları tarafından geliştirilen yeni destekleyici uygulama ve araçlarla çözüm üretme gayretlerinin sürdüğü belirtilmiştir.

Mevsimsel etkilerden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 0.2 puan artarak 72.4 olmuştur. TCMB web sitesinde yayınlanan İktisadi Yönelim İstatistikleri ve Reel Kesim Güven Endeksi raporuna göre, reel kesim güven endeksi 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 1.2 puan azalarak 100.2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine TCMB web sitesinde yayınlanan Finansal Hizmetler İstatistikleri ve Finansal Hizmetler Güven Endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 1.5 puan azalarak 166.8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

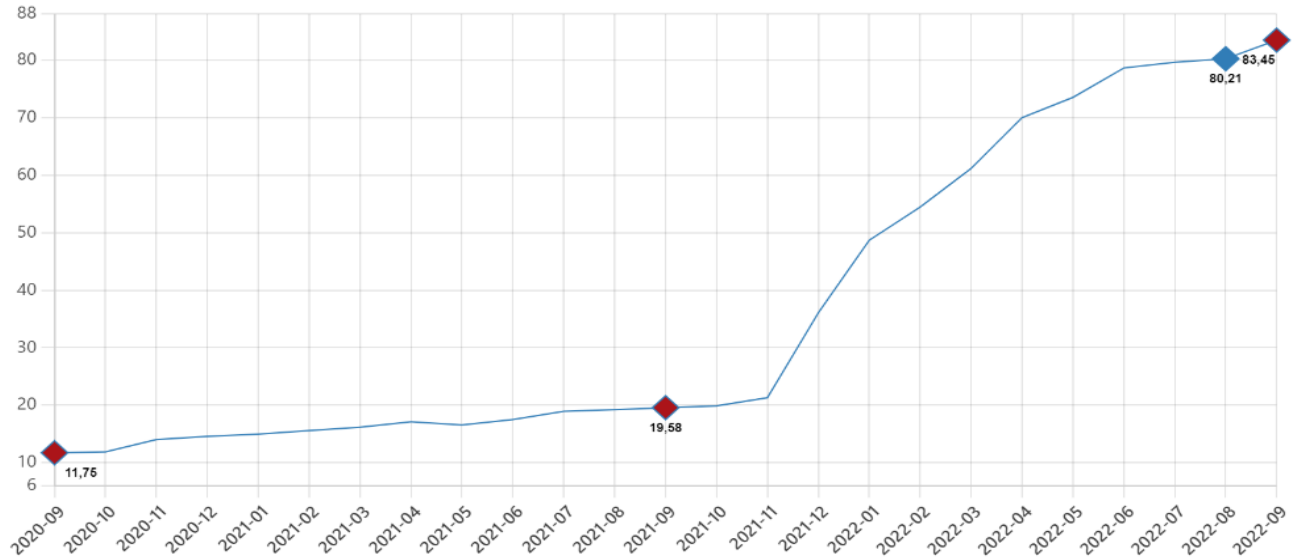
Bunun yanı sıra TÜİK tarafından yapılan açıklamaya göre, 2022 yılı Ağustos ayında 94.3 olan ekonomik güven endeksi 2022 yılı Eylül ayında aynı düzeyde kalarak 94.3 olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki aya göre Eylül ayında perakende ticaret sektörü güven endeksi 3 puan artarak 115.9, reel kesim güven endeksi 1.2 puan azalarak 100.2 ve hizmet sektörü güven endeksi 2 puan artarak 118.2’ye, inşaat sektörü güven endeksi 1.8 puan artarak 88.1’e yükselmiştir.

Ekonomik Güven Endeksi, Eylül 2022



TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı Eylül ayı TÜFE oranı, bir önceki aya göre %3.08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52.40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83.45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59.91 olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %30.76 ile haberleşme olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %117.66 ile ulaştırma olmuştur.

TÜFE Yıllık Değişim Oranları (%), Eylül 2022



Cari işlemler hesabı bir önceki yılın Ağustos ayında 1,075 milyon ABD doları fazla verirken, 2022 yılı Ağustos ayında 3.112 milyon ABD doları açık kaydetmiştir. Bunun sonucunda on iki aylık cari işlemler açığı 40,889 milyon ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının bir önceki yılın aynı ayına göre 6,816 milyon ABD doları artarak 9,700 milyon ABD dolarına yükselmesi etkili olmuştur. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın aynı ayında 4,971 milyon ABD doları fazla vermişken, bu ay 6,276 milyon ABD doları fazla

vermiştir. Doğrudan yatırımlardan kaynaklanan net girişler 573 milyon ABD doları olarak kaydedilmiştir. Portföy yatırımları 812 milyon ABD doları tutarında net giriş kaydetmiştir.

TCMB'nin açıkladığı Temmuz 2022 kısa vadeli dış borç istatistikleri gelişmelerine göre Temmuz sonu itibarıyla, kısa vadeli dış borç stoku, 2021 yıl sonuna göre %10.7 oranında artışla 134.6 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, bankalar kaynaklı kısa vadeli dış borç stoku %7.6 oranında artarak 55.3 milyar ABD doları olurken, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku % 12.2 oranında artarak 49.5 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Borçlu bazında incelendiğinde, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli borcu 2021 yıl sonuna göre %10.4 oranında artarak 24.5 milyar ABD doları olurken, özel sektörün kısa vadeli dış borcu %9.5 oranında artarak 80.3 milyar ABD doları olmuştur. Alacaklı bazında incelendiğinde, özel alacaklılar başlığı altındaki parasal kuruluşlara olan kısa vadeli borçlar yıl sonuna göre %10.4 oranında artarak 70.0 milyar ABD doları, parasal olmayan kuruluşlara olan borçlar %11.2 oranında artarak 64.1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir.

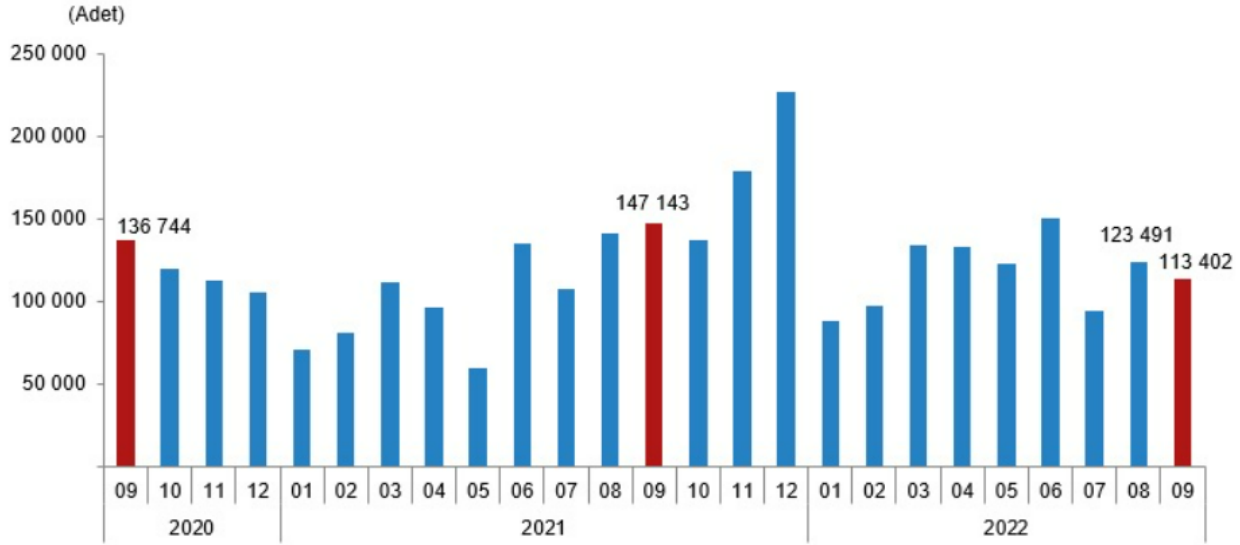
TCMB'nin 2022 Eylül ayı Fiyat Gelişmeleri Raporu'nda, tüketici yıllık enflasyonunun alkoltütün-altın grubunda bir miktar gerilerken, diğer alt gruplarda yükseldiği, enflasyondaki artışa en belirgin katkının enerji ve hizmet gruplarından geldiği, enerji enflasyonunun, uluslararası petrol fiyatlarına paralel olarak gerileyen akaryakıt ve tüp gaz fiyatlarına karşın, elektrik, doğal gaz, şebeke suyu gibi yönetilen/yönlendirilen kalemler ile katı yakıt fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak önemli ölçüde yükseldiği belirtilmiştir. Bu dönemde, hizmet grubunda yıllık enflasyon tüm alt gruplarda yükselirken, özellikle ulaştırma hizmetleri ve kira alt gruplarındaki artışların öne çıktığı ifade edilmiştir. Gıda yıllık enflasyonu alt gruplar genelinde yükselmiştir. Temel mal grubunda yıllık enflasyonun dayanıklı mallarda gerilerken diğer alt gruplarda artış kaydettiği, jeopolitik gelişmelere paralel olarak yüksek seyreden doğal gaz fiyatlarının yurt içi enerji fiyatlarına yansımaları neticesinde elektrik üretimi ve gaz imalatı öncülüğünde üretici fiyatlarındaki artışın hızlandığı raporda yer alan tespitler arasındadır.

TCMB'nin yukarıda belirtilen raporuna göre, hizmet fiyatları 2022 Eylül ayında %3.90 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 3.46 puan yükselişle %57.76 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon, ulaştırma ve kirada daha belirgin olmak üzere tüm alt gruplarda artış kaydetmiştir. Ulaştırma alt grubunda fiyatların %6.95 oranında yükselmesiyle, yıllık enflasyon 7.69 puan artışla %97.98 seviyesine ulaşmıştır. Bu gelişmede, servis ücretlerine bağlı olarak otobüs ile şehir içi yolcu taşımacılığı ile havayolu ve demiryolu yolcu taşımacılığı kalemleri öne çıkarken, karayolu ile şehirlerarası yolcu taşımacılığı ücretleri gerilemiştir. Kira alt grubunda aylık artış %5.45 oranına yükselmiş, mevsimsellikten arındırılmış veriler önceki aylara kıyasla hızlanmaya işaret etmiştir. Diğer hizmetlerde fiyatlar aylık bazda %3.64 oranında artmış, üniversite ücretlerindeki artış neticesinde eğitim hizmetleri ve trafik sigortasına bağlı olarak sigorta hizmetleri dikkat çeken kalemler olmuştur. Lokanta-otel alt grubunda fiyatlar (%2.43) önceki aylara kıyasla daha ılımlı bir şekilde artmış ve alt grup yıllık enflasyonu 0.39 puan yükselişle %81.34 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK'in Ağustos 2022 Hanehalkı İşgücü Araştırması'na göre, işsiz sayısı bir önceki aya göre 100 bin kişi azalarak 3 milyon 312 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0.4 puanlık azalış ile %9.6 olmuştur. 15-24 yaş arası genç nüfusun mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı %18 olmuştur.

TÜİK'in Eylül 2022 konut satış istatistik verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları 2022 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22.9 azalarak 113,402 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19,089 konut satışı ve %16.8 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8,812 konut satışı ve %7.8 pay ile Ankara, 6,338 konut satışı ve %5.6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane olmuştur.

Konut Satışı, Eylül 2022



Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'ne ilişkin 2022 yılı Ağustos ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi, Ağustos 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %133.4 oranında artarak 1.160 puana yükselmiştir. Ağustos 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %9.7 oranında artmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ağustos 2022'de İstanbul'da 5,719 TL, Anadolu'da 3,559 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2022'de 4,423 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

ABD Merkez Bankası (FED) 2022 yılı Eylül ayı toplantısında, politika faiz oranını 75 baz puan artırarak faiz aralığını %3-3,25 seviyesine çekmiştir. Bu toplantıyla birlikte FED üst üste beşinci kez faiz artırmıştır. Toplantıya ilişkin metinde, komitenin uzun vadede %2 enflasyon ve maksimum istihdam hedefine ulaşmayı amaçladığı belirtilmiştir. Komitenin hedef aralıkta artışların devam etmesinin uygun olacağını tahmin ettiği ifade edilmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) 2022 yılı Eylül ayı toplantısında politika faiz oranını 75 bps artırarak Avrupa ortak para biriminin kullanılmasından bu yana en yüksek faiz artışını yapmıştır. Bu artışla birlikte faiz %1.25 düzeyine yükselmiştir. ECB başkanı Lagarde, yükselen enerji ve gıda

fiyatlarının, enflasyonu artırmaya devam ettiğini ifade etmiştir. Ayrıca faizleri artırmaya devam etmeyi öngördüklerini belirtmiştir. ECB enflasyon tahminlerini önemli ölçüde revize ederek, enflasyonun 2022'de ortalama %8.1, 2023'te %5.5 ve 2024'te %2.3 olacağını tahmin etmiştir. Ayrıca ECB Avro Bölgesi ekonomisinin 2022'de %3.1 ve 2023'te %0.9 oranında büyümesini öngörmektedir.

Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre, Avro Bölgesi yıllık enflasyonu Ağustos ayında %9.1'den Eylül'de %10'a yükselmiştir. Eylül ayında enerji ana harcama grubunda yüksek oranda artış izlenmiştir. Ağustos ayında enerji fiyatlarındaki yıllık enflasyon oranı %38.6 iken Eylül 2022'de bu değer %40.8'e yükselmiştir. Enerji fiyatlarındaki enflasyon oranının ardından en yüksek artış gıda, alkol ve tütün fiyatlarında gerçekleşmiştir.

Çin Ulusal İstatistik Bürosu verilerine göre 2022 yılı Eylül ayında tüketici fiyatları geçen yılın aynı ayına göre %2.8 yükselmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık artış oranı ise %6.1'den %8.8'e çıkarken Ocak-Eylül döneminde ise enflasyon artış oranı %2 gerçekleşmiştir.

ABD İstatistik Bürosu verilerine göre, ABD'de 2022 yılında inşaat harcamalarında büyüme yılın ilk beş ayında yüksek gerçekleşmiştir. Ancak inşaat harcamalarının Haziran ayından itibaren yavaşlamaya başladığı görülmüştür. Temmuz ayı sonunda yıllık inşaat harcamaları 1.78 trilyon ABD doları olmuştur. Harcamalar 2021 yılı Temmuz ayının %8.5 üzerindedir. Konut inşaat harcamaları Temmuz ayında gerilerken, konut dışı binalar ve alt yapı inşaat harcamalarında artış sürmüştür.

Avro bölgesi toplam inşaat harcamaları ikinci çeyrekte %2.5 artış göstermiştir. Temmuz ayında ise artış %1.5 olarak gerçekleşmiştir. Temmuz ayında konut inşaat harcamaları %1.4 büyürken, konut dışı bina inşaat harcamaları ise %1.7 büyüme göstermiştir.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.tskgbyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2021 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 1,772,788TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 28 Ocak 2022 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Divan Adana Oteli için değerlendirme hizmetlerinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl

içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 25 Mart 2022 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2021 – 31.12.2021 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2021 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskbggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.

25 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş ve karara bağlanarak kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 25 Mart 2022 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hakan Aygen'in ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Özlem Bağdatlı'nın seçilmelerine, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Aysel Ölçen Aydın, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Özlem Bağdatlı ile Şirket Genel Müdür Yardımcısı Sayın Cengaver Yıldızgöz'ün seçilmelerine ve Sayın Aysel Ölçen Aydın'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aysel Ölçen Aydın ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş'un ve Sayın Aysel Ölçen Aydın'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine (iv) Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Özlem Bağdatlı'nın seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri Sayın Ahmet Hanefi Özbilen ve Sayın Mualla Arzu Günsur görevlerinden istifaen ayrılmışlardır. Şirketimizin 7 Haziran 2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi çerçevesinde Sayın Seyit Hüseyin Gürel ve Sayın Tolga Sert seçilmişlerdir.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2,493,532 TL'dir.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

Şirket portföyü, mevcut durum itibarıyla gayrimenkuller ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.09.2022 tarihli aktif toplamı 758 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %96'sı gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır. Aktif toplamının %3'lük kısmı ise para ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

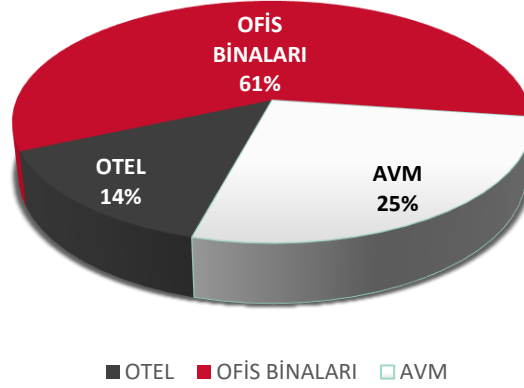
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a),(b)	96%	98%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	3%	1%	Azami 50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	1%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	0%	0%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	3%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	30.09.2022	31.12.2021
Pay Sayısı	650,000,000	650,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	751,154,811	739,912,461
Pay Başına Net Aktif Değeri	1.1556	1.1383

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %61'ini ofis binaları, %25'inin alışveriş merkezi ve %14'ünün otelden oluştuğu görülmektedir.



Pendorya Alışveriş Merkezi



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

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

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanı sıra Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Paribu Cineverse (eski adıyla Cinemaximum) sineması ve 1,000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik’te, sahile 1.5 km, merkeze 3.5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı’na 8 km mesafede yer almaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 185,502,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2021

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, 11425 ada içerisindeki 8 no’lu parselde kayıtlı, 23,183.42 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri”	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: “Ticaret Alanı”, Plan notları: “TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 30,50m”	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Bina İnşaat Alanı	80,648 m ²
	Kiralanabilir Alan	30,573 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan ”Alışveriş Merkezi”dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı	185,502,000-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17,827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

İstanbul'un birçok yerinden kara ve deniz yolu ile rahatça ulaşım sağlanabilen Fındıklı ofis binalarında TSKB ile bazı iştirak şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Ofis Binaları kira getirileri, merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünün önemli bir parçasıdır. Ofis kompleksindeki doluluk %100'dür.

Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçenekleri bölge çekiciliğini artırmaktadır. Bölgede yer alan Galataport İstanbul'un etkisiyle bölgenin cazibesinin önümüzdeki dönemde daha da artması beklenmektedir.

Aynı zamanda Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi kısmi olarak faaliyete başlamış olup projeye yönelik inşaat çalışmaları halihazırda devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 393,126,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2021

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H:21,50m irtifalı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	196,984,000-TL	795,000-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmaşı Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no'lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "4 Blokluk Kargir İşyeri"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.,
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H: 4 Kat irtifalı, avan proje ile uygulama yapılacak sahada kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	196,142,000-TL	765,000-TL

Tahir Han



TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul'un eşsiz deniz manzarasına hakim yapılardan biri olan Tahir Han, merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır.

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han, 607 m² arsa, 3,198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Halihazırda handaki kiracıların tahliyesi tamamlanmış olup binada kiracı bulunmamaktadır. Tahir Han'ın yakın çevresinde bulunan Galataport İstanbul faaliyete geçmiştir. Bölgenin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle Tahir Han'ın ekspertiz değerinin önümüzdeki dönemde olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3,198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 50,400,000 TL (TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 Hisselinin Pazar Değeri)

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2021

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Tahir Han, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606.62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....53/72 Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş.....1/144 Ömer Faruk ÇELİK37/144
Mevcut Kullanım	Kısmen boş kısmen iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, istikamet kesintili, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş Yeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hisselinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	68,470,000- TL	50,400,000-TL

Divan Adana Oteli



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

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 2.3 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından altıncı büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan Divan Adana Oteli, şehir merkezinde, belediye binasına yakın konumdadır.

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

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

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

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

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri (1/2 Hisse): 100,275,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2021

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak “Otel ve İşyeri” olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hisselinin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	200,550,000 TL	100,275,000 TL

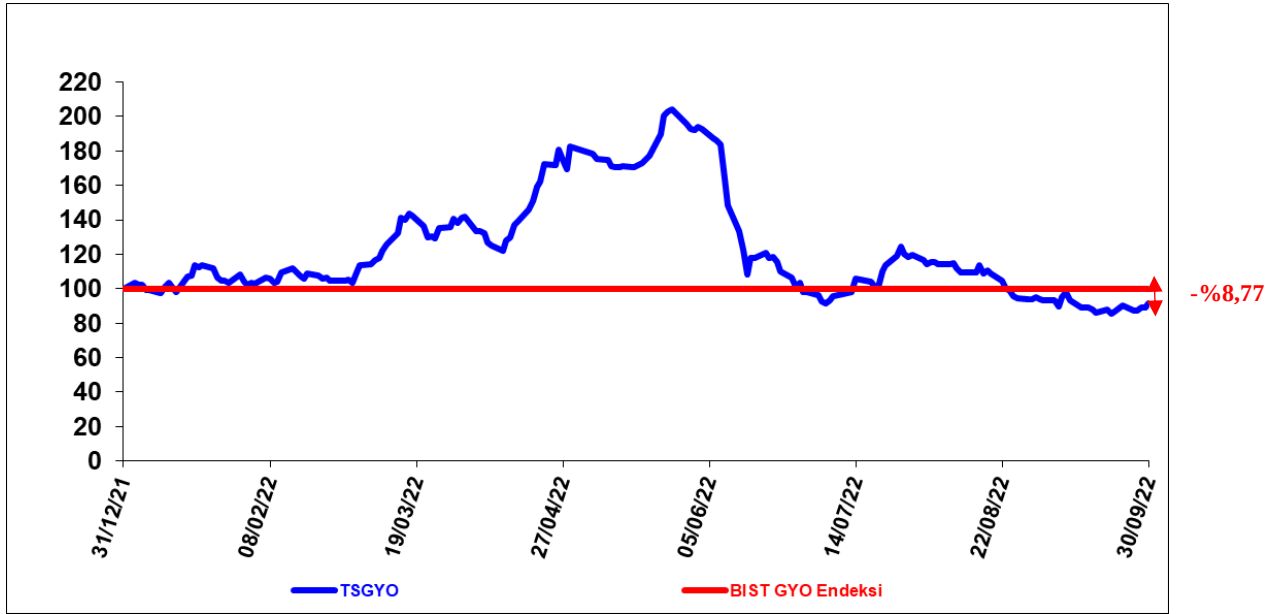
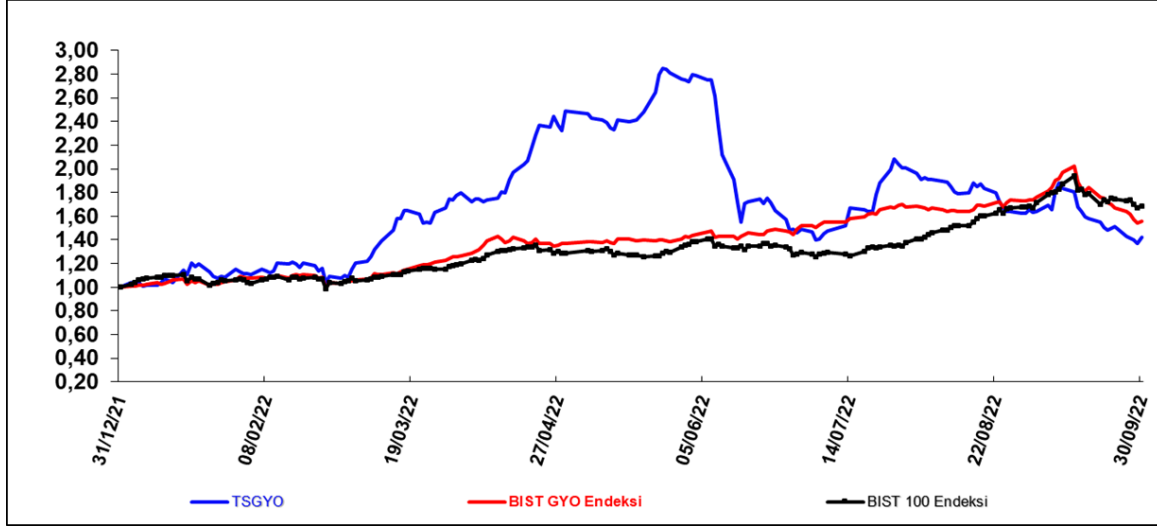
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

	31.12.2021	30.09.2022	Performans
XU100 Endeksi	1,883	3,180	31.12.2021-30.09.2022
GYO Endeksi	725	1,130	69%
TSGYO	2.87	4.08	56%
			42%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2021	30.09.2022	Performans
			31.12.2021- 30.09.2022
TSGYO Piyasa Değeri (TL mn)	1,866	2,652	42%
TSGYO Piyasa Değeri (USD mn)	144	143	-

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2022 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu	(TL)
Otel	100,275,000
Divan Adana Oteli	100,275,000
Ofis Binaları	443,526,000
Fındıklı Binaları	393,126,000
Tahir Han Binası	50,400,000
Alışveriş Merkezi	185,502,000
Pendorya AVM	185,502,000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	729,303,000
İştirakler	3,832,335
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	21,139,185
Toplam Portföy Değeri	754,274,520
Hazır Değerler	420
Alacaklar	1,157,179
Diğer Aktifler	2,482,191
Borçlar	6,759,499
Net Aktif Değer	751,154,811
Piyasa Değeri	2,652,000,000
Net Aktif Değerine göre Prim	253%

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2022 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		24,100,229	12,000,500
Nakit ve nakit benzerleri	4	21,139,605	7,996,612
Ticari alacaklar	7	1,157,179	2,022,945
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	-	468
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	1,157,179	2,022,477
Diğer dönen varlıklar	13	1,803,445	1,980,943
DURAN VARLIKLAR		733,814,081	731,564,789
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	3,832,335	1,835,557
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	729,303,000	729,303,000
Maddi duran varlıklar	9	518,711	261,613
Maddi olmayan duran varlıklar	10	22,065	26,649
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		757,914,310	743,565,289
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5,803,678	2,940,877
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	-	-
Ticari borçlar	7	4,031,251	2,222,864
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	204,921	782,143
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	3,826,330	1,440,721
Kısa vadeli karşılıklar		731,166	454,546
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	720,636	454,546
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	10,530	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1,041,261	263,467
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		955,821	711,951
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	12	555,858	313,643
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	555,858	313,643
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	399,963	398,308
ÖZKAYNAKLAR		751,154,811	739,912,461
Ödenmiş sermaye	14	650,000,000	650,000,000
Pay ihraç primleri	14	1,135,855	1,135,855
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	61,077	61,077
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		61,077	61,077
Geçmiş yıllar karları		88,562,859	(36,316,462)
Net dönem karı / (zararı)		11,242,350	124,879,321
TOPLAM KAYNAKLAR		757,914,310	743,565,289

30.09.2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
	Dipnotlar				
Hasılat	15	30,198,693	10,454,976	21,389,042	8,600,279
Satışların maliyeti	15	(15,377,736)	(5,666,926)	(7,832,635)	(2,667,279)
Brüt kar		14,820,957	4,788,050	13,556,407	5,933,000
Genel yönetim giderleri	16	(6,411,541)	(2,112,278)	(4,991,728)	(1,991,054)
Pazarlama giderleri	17	(196,863)	(90,729)	(118,918)	(42,670)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	1,269,869	630,425	676,680	127,945
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(227,253)	(15,548)	(429,605)	(376,323)
Esas faaliyet karı		9,255,169	3,199,920	8,692,836	3,650,898
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zararlarındaki) paylar	5	1,996,777	439,672	628,604	563,402
Finansman gelirleri	19	15,249	5,323	6,675	3,502
Finansman giderleri	19	(24,845)	27	(29,661,482)	(7,037,236)
Vergi öncesi kar / (zarar)		11,242,350	3,644,942	(20,333,367)	(2,819,434)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri /(gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		11,242,350	3,644,942	(20,333,367)	(2,819,434)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	0.0173	0.0056	(0.0403)	(0.0055)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		11,242,350	3,644,942	(20,333,367)	(2,819,434)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		11,242,350	3,644,942	(20,333,367)	(2,819,434)

VII - RİSK YÖNETİMİ

Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. Türkiye İş Bankası tarafından Banka'nın Grup Şirketlerinde risk yönetim fonksiyonunun yapılanması ve işleyişine yönelik ilkeleri belirlemek üzere oluşturulan Konsolide Risk Politikaları benimsenmiş ve Politikada öngörülen risk yönetimi süreç, sistem, yapı ve düzenlemelerin Şirketimiz bünyesinde hayata geçirilmesi sağlanmıştır.

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

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %96'sını oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

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

VIII – SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre, Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi incelemeye alınmıştır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir. Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, uygulanıp uygulanmadığının “Uy ya da Açıkla” prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır. Bu çerçevede; Şirketimiz, faaliyetlerinde kurumsal yönetimin temelini oluşturan “eşitlik”, “şeffaflık”, “hesap verebilirlik” ve “sorumluluk” kavramlarını benimsemiş olup Sermaye Piyasası Kanunu (“SPK”)’na ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun ikincil düzenlemeleri ile kararlarına uyuma azami özen ve gayreti göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni de uygulamaya özen göstermektedir. Şirket, henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak mevcut durum itibarıyla bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Gelecekte, uygulanamayabilecek ilkelere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarında, şirketimizin organı olan Kurumsal Yönetim Komitesi öncülüğünde gerekli araştırmaları yapacak, bunları Yönetim Kurulumuz ile paylaşacak, gerekli görülen düzenlemeleri yapmaya uygun yapıda ve düşüncededir. Ortaklığın kurumsal yönetim uygulamalarında söz konusu ilkeler çerçevesinde mekanizmaların daha iyi işletilmesi ve kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalara devam edilecektir.

IX – DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Bağımsız Değerleme Kuruluşları

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.