

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**30 HAZİRAN 2020
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 28 Temmuz 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



28 Temmuz 2020
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2020 – 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	13
	Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri	13
	Portföy Net Aktif Değeri	14
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
VI	MALİ TABLOLAR	27
VII	RİSK YÖNETİMİ	29
VIII	DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	30

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Ünvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: TSGYO
Merkez Adresi	: 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 şirkettir. 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 70 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 Haziran 2020 itibariyle 570 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 31.794 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 30.06.2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 300,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye: 500,000,000 TL

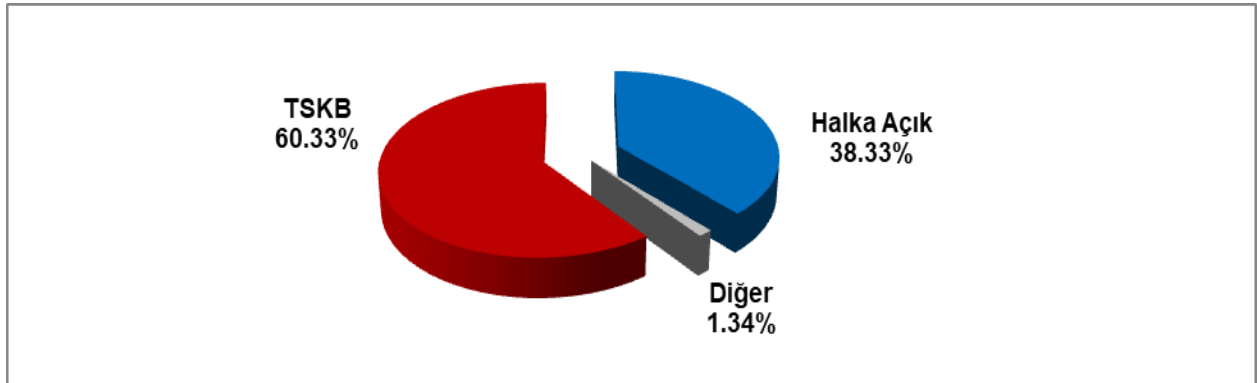
Payların, 20.000.000 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 8.182.222 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 271.817.778 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 115.000.000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 30 Haziran 2020 itibarıyla 570 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66,000 m²'dir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	181,000,000	60.33%
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2,000,000	0.67%
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1,150,000	0.38%
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	450,000	0.15%
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400,000	0.13%
Halka Açık*	115,000,000	38.33%
Toplam	300,000,000	100%

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı 30.06.2020 itibarıyla %89.09'dur.



Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Hakan Aygen	Yön. Kur. Başkanı	-
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
A. Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	-
S. Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Dilek Pekcan Mişe	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Aysel Ölçen Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Hakan Aygen



Hakan Aygen, 1989 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Aynı yıl içerisinde reel sektörde kariyerine başlamıştır. 1995 yılında Mali Analiz Uzman Yardımcısı olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Aygen, 1996 yılında Marmara Üniversitesi Yönetim ve Organizasyon dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2006 yılında Kurumsal Finansman Müdürlüğü, 2011 yılında ise Kurumsal Finansman Grup Müdürlüğü'ne atanan Sn. Aygen, 2013 yılında Marmara Üniversitesi'nde Muhasebe Finansman doktorasını tamamlamıştır. 28 Kasım 2013 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığına atanan Sn. Aygen, halen Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Aygen, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Özlem Bağdatlı



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

A.Hanefi Özbilen



Ahmet Hanefi Özbilen, Marmara Üniversitesi İşletme Bölümü mezundur. Kariyerine 1998 yılında Deniz Yatırım'da Kurumsal Finansman ve Araştırma Müdürlüğü'nde başlamıştır. 1999 yılında 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, Karsusan A.Ş.'de 2008-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, 2015 yılından bu yana TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Munzam Vakfı'nda Denetçi ve 2017 yılında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevi sürdürmektedir. Ayrıca 2015 yılından bu yana TUSİAD Turizm Çalışma Grubu üyesi olan Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Seyit Hüseyin Gürel



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

Dilek Pekcan Mişe



Dilek Pekcan Mişe, 2006 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. Aynı yıl içerisinde Deloitte'de denetçi olarak kariyerine başlamıştır. Bankalar, aracı kurumlar, Kiralama, faktoring ve yatırım şirketleri gibi finansal hizmetler sektöründe faaliyet gösteren birçok kuruluşun denetim çalışmalarında yer almıştır. 2009 yılında Finansal Raporlama sorumlusu olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Dilek Pekcan Mişe halen Mali Kontrol bölümünde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Dilek Pekcan Mişe, 2019 yılı Mart ayında TSKB GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Ersan Yıldırım



Ersan Yıldırım, 1972 yılında İTÜ Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Üretim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, 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 Aydın



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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Aysel Ölçen Aydınır	Üye

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydınır	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 Haziran 2020 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içerisinde 37 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

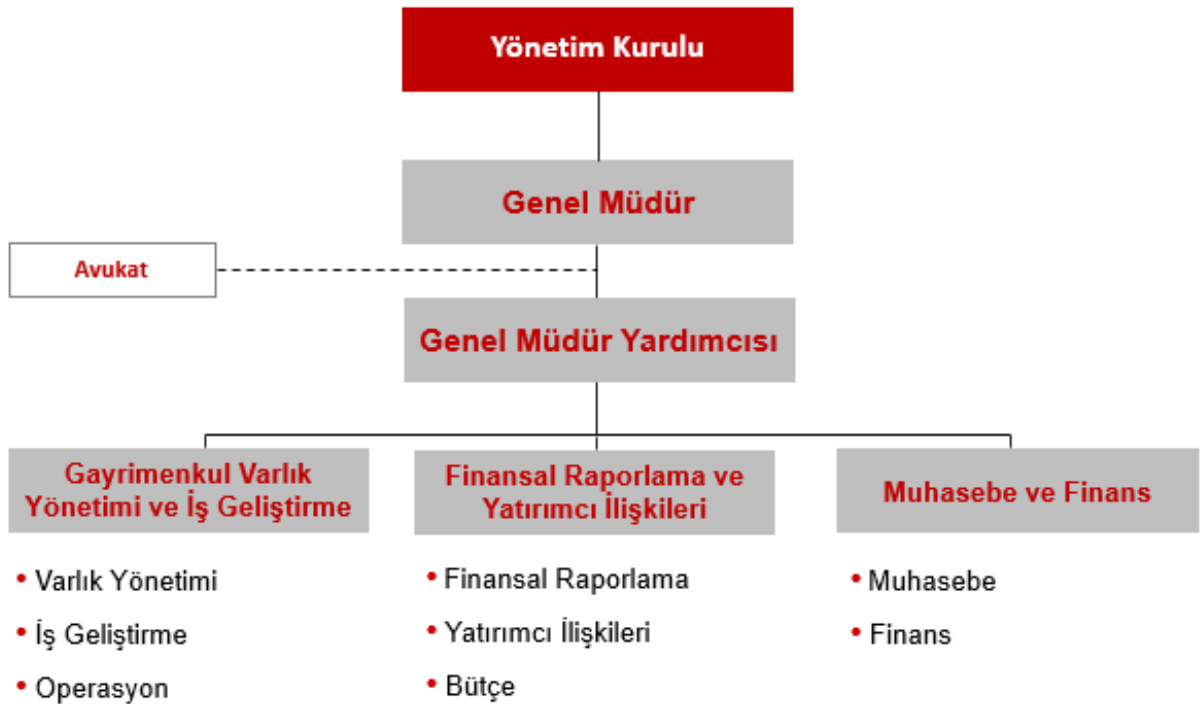
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket 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 Haziran 2020 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

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

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

Nakit kar payı dağıtımını, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımını 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 2020 – 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Mart ayında Türkiye’de ortaya çıkan pandemi sürecinde hükümet tarafından alınan önlemler, Mayıs ayı sonu itibarıyla gevşetilmeye başlanmıştır. Ekonomik faaliyetleri olumsuz etkileyen tedbirlerin gevşetilmesi çerçevesinde, 1 Haziran’dan itibaren şehirlerarası seyahat kısıtlamasının tamamen kaldırılmasına, işletme sahibi olan 65 yaş üstü vatandaşların bazı sınırlamalarla işlerine dönebilmesine, 0-20 yaş grubu için uygulanan sokağa çıkma kısıtlamasının yaş sınırının 0-18 olarak değiştirilmesine ve restoran, kafe, pastane, kıraathane, çay bahçesi, dernek-lokal, yüzme havuzu ve kaplıca türü işletmelerin belirlenen kurallar çerçevesinde hizmet verebilmesine karar verilmiştir.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ilk çeyreğinde %4.5 büyümüştür. İktisadi faaliyetler Ocak ve Şubat aylarında hızlı bir gelişme göstermiş, ancak Koronavirüs salgınının etkileri ile Mart ayında durağanlaşmış ve büyüme temposu yavaşlamıştır. Buna rağmen ilk çeyrekte ekonomide %4.5 ile önemli bir büyüme sağlanmıştır. Büyüme özel tüketim harcamaları ile kamu tüketim harcamaları sürüklemiş olup, ihracatın katkısı çok sınırlı olmuştur. Yatırımlar ise küçülmüş ve büyüme negatif etkilemiştir.

TCMB Para Politikası Kurulu, Mayıs ayı toplantısında politika faiz oranını 50 baz puan indirerek %8.25’e çekmiştir. Politika faiz oranında yapılan son indirimle birlikte Temmuz 2019’da %24 olan politika faiz oranı 1.575 baz puan indirilmiştir. TCMB tarafından toplantıya ilişkin yapılan açıklamada Koronavirüs salgınına ilişkin gelişmelere bağlı olarak küresel büyüme görünümündeki zayıflamanın derinleştiğine, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının parasal genişleme politikalarının izlenmeye devam edildiğine dikkat çekilmiştir. Ocak ve Şubat aylarında finansal koşullardaki iyileşmenin de katkısıyla güçlenen ekonomik faaliyetlerin; Koronavirüs etkisiyle dış ticaret, turizm ve iç talep üzerinde oluşan baskı nedeniyle Nisan ayında belirgin şekilde yavaşlamasının ardından, Mayıs ayında kısmi normalleşme adımlarının atılmasıyla dip noktasından geri dönüldüğünün altı çizilmiştir.

TCMB’nin parasal genişlemesi Mayıs ayında hızlanmış, TCMB para piyasalarına, bankalara ve kamuya desteğini arttırmıştır. TCMB’nin sağladığı desteklerin kaynağı ise parasal genişleme olarak ortaya çıkmaktadır. TCMB emisyon hacmi son aylarda 59.3 milyar TL artarak Mayıs ayı sonunda 227.3 milyar TL’ye ulaşmıştır. TCMB’nin menkul kıymet portföyü de 50.7 milyar TL büyümüş ve 70.3 milyar TL’ye ulaşmıştır.

TCMB’nin açıkladığı ödemeler dengesi gerçekleştirmelerine göre, bir önceki yılın Mart ayında 120 milyon dolar açık veren cari işlemler hesabı, bu yılın Mart ayında 4.923 milyon dolar açık vermiştir. Böylelikle son 12 aylık dönemdeki cari işlemler fazlası 1.436 milyon dolar’a gerilemiştir. Bu gelişmede Mart ayı ödemeler dengesi tablosunda dış ticaret

açığının 3.551 milyon dolar artarak 4.289 milyon dolar olması etkili olmuştur. Altın ve enerji hariç cari işlemler fazlası 2019 yılının Mart ayında 3.930 milyon dolar fazla verirken 2020 yılının aynı ayında 1.160 milyon dolar açık vermiştir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı verilerine göre, Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku 2020 yılı Nisan ayında, önceki yılın aynı ayına göre %6.1'lik artışla 99.6 milyar dolara yükselmiştir. 2020 yılı Nisan ayı itibarıyla Merkezi Yönetim Borç Stokunun % 80'i ihraç edilen tahvillerden oluşurken %14.7'si uluslararası kuruluşlardan kullanılan kredilerden oluşmuştur.

2020 yılı Haziran ayı TÜFE oranı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12.62, önceki yılın Aralık ayına göre ise %5.75 artış göstermiştir. Yıllık bazda en yüksek artış %22.41 ile alkollü içkiler ve tütünde yaşanırken, en düşük artış % 4.84 ile haberleşme grubunda olmuştur. Ayrıca konut fiyatlarında yaşanan %14.95'lik artış dikkat çekti. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) Haziran ayında geçen yılın aynı ayına göre %6.17, geçen yılın aralık ayına göre ise %6.89 artış gösterdi.

İstanbul Sanayi Odası (ISO) verilerine göre ekonomik büyümenin öncü göstergesi olarak kabul edilen Türkiye İmalat PMI endeksi, Haziran ayında 53.9'a yükselerek Şubat ayından beri ilk kez eşik değer olan 50'nin üzerinde çıktı. Koronavirüs salgınının ekonomik faaliyetler üzerindeki olumsuz etkisine göre endeksin eşik değer üzerinde kalması beklenebilir. Koronavirüs salgınının etkisiyle düşen kapasite kullanım oranı, Haziran ayında bir önceki aya göre 3.4 puan artarak 66.0 seviyesine yükseldi. Mevsim etkilerinden arındırılmış kapasite kullanım oranı ise 3.1 puan artarak 65.8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Türkiye ekonomisinin yıl sonu küçülme tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup, OECD'nin "Haziran Ayı Geçici Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda Türkiye ekonomisinin 2020 yılında %4.8 oranında daralacağı öngörüsüne yer verilmiştir. Eğer koronavirüs salgınında ikinci dalga yaşanırsa Türkiye için bu oran %8.1'e yükselmektedir. Fitch ise Türkiye'nin 2020 yılı daralma beklentisini aşağı yönlü %3 olarak revize etmiştir. Aynı raporda Türkiye ekonomisinin 2021 yılında ise %5 büyüyeceğine değinilmiştir.

2020 yılının Mart ayında önceki yılın aynı ayına göre işsiz sayısı 573 bin kişi 3 milyon 971 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 0.9 puan azalarak %13.2 seviyesinde gerçekleşti. TÜİK verilerine göre, 15-24 yaş arası genç nüfusun işsizlik oranı %24.6 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yayımladığı "Mayıs Ayı Fiyat Gelişmeleri Raporu"na göre tüketici fiyatları %1.36 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0.45 puan artarak %11.39 olmuştur. Mayıs ayında hizmet fiyatları %0.73 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0.48 puan gerileyerek %11.28 olmuştur. Yıllık enflasyon ulaştırma ve haberleşme dışındaki alt gruplarda gerilemiş; en belirgin yavaşlama faaliyeti önemli oranda kesintiye uğrayan lokanta-otel hizmetlerinde kaydedilmiştir. Diğer hizmetler grubunda ise berber ve kuaför hizmetleri fiyatlarında da benzer nedenlerle aylık bazda yüksek artışlar (sırasıyla %9.78 ve %4.70) gözlenmiş, ayrıca bu grupta döviz kuruna duyarlılığı yüksek olan bakım-onarım hizmetlerinde bu dönemde de yüksek bir aylık artış kaydedilmiştir.

Haberleşme hizmetlerindeki aylık artışta internet ücretinin etkisi gözlenmiştir. Enerji fiyatları Mayıs ayında %2.13 oranında artmıştır. Türk lirasındaki değer kaybı ve uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak sırasıyla %6.32 ve %3.79 oranında artan akaryakıt ve tüpgaz fiyatları, bu dönemde enerji fiyatlarındaki artışın sürükleyicileri olmuştur. Bu gelişmeler ile enerji yıllık enflasyonu 1.93 puan artış kaydederek %5.23'e yükselmekle birlikte, tüketici enflasyonunu sınırlamaya devam etmiştir. Gıda ve alkolsüz içecekler yıllık enflasyonu Mart ayında 1.59 puan artarak %12.87'e gerilemiştir.

2020 yılı Mayıs ayında konut satışlarına bakıldığında 50.936 adet konutun satılmış olduğu görülmektedir. 2019 yılının Mayıs ayında gerçekleşen 91.537 dolayındaki satışa kıyasla yaklaşık %44.6 oranında düşüş yaşanmıştır. 2020 Mayıs sonu itibarıyla bakıldığında konut satışları geçen senenin aynı dönemine kıyasla %2.2 azalış göstermiştir. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satışlar, 2020 yılı Mayıs sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık %118.2 oranında yükselmiştir. 2020 yılı Mayıs ayı sonu itibarıyla gerçekleşen toplam konut satışlarının içinde ipotekli satışların oranı %37.9 oranında gerçekleşmiştir.

2020 yılı Mayıs ayı itibarıyla son bir yıllık süreçte, konut kredisi kümülatif değişimi %15.9 artış göstermiştir. Geçen yılın aynı döneminde bir önceki yıla göre %7 küçülen konut kredilerinde bu yıl %15.9 artış yaşanmıştır.

TCMB konut fiyatları istatistiklerine göre; 2020 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1.7 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %16.7, reel olarak ise %5.2 oranında artmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde 2020 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %13.1, %16.1 ve %17.9 oranlarında artış göstermiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

ABD yönetimi Mayıs ayından itibaren başta Koronavirüs salgını olmak üzere birçok konuda Çin'e yönelik yeni suçlamalar getirmeye başlamıştır. Hong Kong, Tayvan ve Güney Çin Denizi'nde jeopolitik gerginlikler yaşanmıştır. ABD teknoloji alanında Huawei şirketine başta olmak üzere birçok yaptırım kararı almıştır. Çin yönetimi ise Mayıs ayında dört yılda bir yaptığı en üst düzey devlet planlama toplantısında ABD'nin tüm suçlamalarını reddetmiş ve ABD ile yeni bir soğuk savaş başlangıcı endişesini ortaya koymuştur.

Gözaltına alındığı sırada polis tarafından öldürülen George Floyd'un ölümü, ABD'de ırkçılık karşıtı protesto eylemlerine neden olmuş, göstericilerin yaptığı protestolar karşısında polis kuvvetlerinin yetersiz kalması nedeniyle ABD başkan Trump 15 eyalette ulusal muhafızları göreve çağırmıştır. İçinde önemli kentlerin de olduğu 40 şehirde sokağa çıkma yasağı olmasına rağmen gösteriler devam etmektedir.

Dünya’da ve Türkiye’de Koronavirüs salgınından etkilenenlerin sayısı Haziran ayı sonu itibarıyla 10 milyonu, hayatını kaybeden hasta sayısı 500 bini aşmıştır. Salgından en çok etkilenen ülkeler sıralamasında ilk sırayı 1.8 milyon ile ABD alırken, onu 529 bin ile Brezilya ve 424 bin ile Rusya izlemiştir. Ülke yönetimleri, salgının ekonomileri üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla aldıkları tedbirleri virüsün aşısı bulunmadan gevşetmeye başlamışlardır. Turizm ve gayrimenkul sektörleri başta olmak üzere pandemiden etkilenen sektörleri kurtarmak üzere alınan ilave ekonomik paket kararları, merkezi yönetimlerin bütçelerini sarsmaya devam etmektedir. Ülkelerin ekonomik faaliyetlerinin hızlı daralmasına bağlı olarak derinleşen işsizlik sorununu ve yaşanan sosyal patlamalar, kapitalizmin sistemik riskinin önemini bir kez daha hatırlatmaktadır.

ABD’de ekonominin toparlanması için atılan normalleşme adımlarıyla birlikte açıklanan veriler olumlu gelmeye başlamıştır. ABD’de perakende satışlar önceki aya göre Mayıs ayında %17.7 artışla beklentilerden çok daha yüksek gerçekleşmiştir. Aynı dönemde sanayi üretimi de %1.4 artarak toparlanma eğiliminin güçlendiğini göstermiştir.

ABD’de açıklanan İmalat PMI’ı 49.6 olurken hizmet sektörü PMI’ı 46.7’ye yükselerek Nisan ayındaki dip seviyesinden sonra üst üste iki ayda büyüdü. 20 Haziran tarihi itibarıyla ABD’de işsizlik maaşı başvuruları 1.5 milyon kişi olmuş ve böylelikle işsizlik maaşından yararlananların sayısı 47.5 milyon kişiye yükselmiştir.

Avrupa Komisyonu, pandemi sonrası ekonomik faaliyetlerin canlanması amacıyla 750 milyar avro tutarında ekonomik destek paketi hazırladığını açıklamıştır. Söz konusu paketin 500 milyar avroluk bölümü hibe şeklinde, geriye kalan 250 milyar avroluk bölümü ise düşük faizli kredi şeklinde kullanılacağı açıklanmıştır. Japonya ise 1.1 trilyon dolar tutarında teşvik paketi hazırladığını açıklamıştır.

Avro bölgesi ekonomik güven endeksi Nisan ayında yaşanan (64.9) tarihi dip seviyesinden, salgın karşısında alınan önlemlerin gevşetilmesi ve üretimde yaşanması beklenen artış nedenleriyle Mayıs ayında 67.5’e yükselmiştir. Bölgede Mayıs ayı tüketici güven endeksi -18.8 olarak açıklanırken, başta turizm sektöründe olmak üzere tüm hizmet sektörlerinde yaşanan kötümser hava nedeniyle hizmet sektörü güven endeksi -43.6’ya inmiştir.

Açıklanan öncü verilere göre Avro Bölgesi Mayıs ayı TÜFE oranı % 0.1 ile son 4 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) başkanı Christine Lagarde yaptığı açıklamada, Koronavirüs nedeniyle bölge için açıklanan iyimser senaryonun geçerliliğinin kalmadığını bu nedenle bölge için daha önce açıklanan %5-12 aralığındaki ekonomik daralma tahmininin %8-12’ye revize edildiğini duyurdu.

IHS Markit tarafından açıklanan verilere göre 19 ülkeli Avro Bölgesi’nin ekonomik aktivite göstergesi Koronavirüs kısıtlamalarının mayıs ayında gevşetilmesi ve tüketim harcamalarının toparlanması sebebiyle son 3 ayın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Mayıs ayında PMI endeksi 30.5 seviyesine yükselmiş, toparlanma başlamış olsa da imalat ve hizmet faaliyetlerindeki sert daralma devam etmektedir. Mayıs ayında Almanya PMI

endeksi 32.3 (Mayıs 2019'da 52.6) olurken Fransa PMI endeksi 32.1 (Mayıs 2019'da 51.2) olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) yayınladığı "Haziran ayı Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda 2020 yılına ilişkin küresel büyüme tahminini -%3'ten -%4.9'a revize ederken, 2021 yılına ilişkin büyüme tahminini %5.8'den %5.4'e çekmiştir. IMF, 2020 yılında ABD ekonomisinin %8, Avro Bölgesinin ise %10.2 küçüleceğini tahmin ediyor.

Uluslararası Enerji Ajansı (IEA), Petrol Piyasası Raporu'nda Çin ve Hindistan'ın petrol taleplerindeki hızlı artışı gerekçe göstererek küresel petrol talebi tahminini günlük 500 bin varil artırmıştır. OPEC+ ülkelerinin petrol arzını günlük 11.8 milyon varil azaltmasıyla birlikte talebin toparlandığını belirten IEA Raporu, pandemi süreci belirsizliklerin ve havacılık sektöründe oluşan tahribatın petrol talebini uzun süre baskı altında tutacağını tahmin etmektedir.

ABD'de inşaat harcamaları yeni yıla önemli bir artış ile başlamıştır. 2019 yıl sonunda toplam yıllık inşaat harcamaları 1.35 trilyon dolar seviyesinden kapanmış iken 2020 yılı Ocak ayında toplam inşaat harcamaları 1.38 trilyon dolar ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Şubat ayındaki gerileme sonrasında Koronavirüs salgını etkisine rağmen inşaat harcamaları Mart ayında beklenmedik şekilde yeniden artmıştır. Mart ayında konut inşaat harcamaları artarken konut dışı bina ve alt yapı inşaatları harcamaları mart ayında değişmemiştir.

ABD'de yeni konut satışları ile mevcut konut satışları önemli ölçüde gerilemiş, Nisan ayında mevcut konut satışları % 17.3 düşerek 4.33 milyon adet olmuştur. Yeni konut satışları da 623 bin olarak gerçekleşmiştir. Nisan ayında Koronavirüs salgını etkisi önemli ölçüde görülmüş ve satışlar sert şekilde düşmüştür. Özellikle mevcut konut satışları çok olumsuz etkilenmiştir.

Euro bölgesi inşaat harcamaları 2020 yılı mart ayında sert şekilde daralmıştır. Mart ayında toplam inşaat harcamaları % 15.4 daralmıştır. Konut inşaat harcamaları % 15.2 küçülürken, konut dışı inşaat harcamaları % 17.2 gerilemiştir. Koronavirüs salgınının inşaat sektörü ve harcamaları üzerindeki olumsuz etkileri Mart ayında sert şekilde ortaya çıkmıştır.

Koronavirüs salgını mayıs ayında da emtia fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmiştir. Mayıs ayında inşaat demiri fiyatları düşmüştür. Bakır fiyatları ise uzun yılların en düşük seviyesine indikten sonra mayıs ayında sınırlı ölçüde artmıştır. Kereste ise Mart ayında % 30'a yakın bir düşüş ile en sert fiyat gerilemesi yaşanan inşaat malzemesi olduktan sonra Nisan ve Mayıs aylarında fiyatları artmıştır.

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.tskbgyo.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 yüzde 2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2019 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 3,255,318 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 30 Ocak 2020 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerlendirme hizmetlerinin Ter Ra Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mart 2020 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2019 – 31.12.2019 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2019 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.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.

24 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş ve karara bağlanarak kabul edilmiştir.

1 Temmuz 2020 tarihli 578 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketin mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde, elde ettiği faaliyet karının şirketin borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı ve kredi borçlarının Şirketin çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirketin faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirketi mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirketin faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirkete fayda sağlayacağını dikkate alarak, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 500.000.000 (Beşyüz milyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 (Üçyüz milyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %66.66 oranında 200.000.000 (İkiyüz milyon) Türk Lirası artırılarak 500.000.000 (Beşyüz milyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 300.000.000 (Üçyüz milyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %66.66 oranında 200.000.000 (İkiyüz milyon) Türk Lirası

arttırılarak 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak, İzahname Taslağı'nın onaylanması amacıyla 06 Temmuz 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvuru yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 1 Temmuz 2020 tarihinde almış olduğu bedelli sermaye artırım kararı kapsamında yeni pay ihracına ilişkin gerekli tüm işlemleri yürütmek üzere Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ile Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

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.

30.06.2020 tarihli aktif toplamı 570 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %99'su gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %1'lik nakit kısmı ise sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

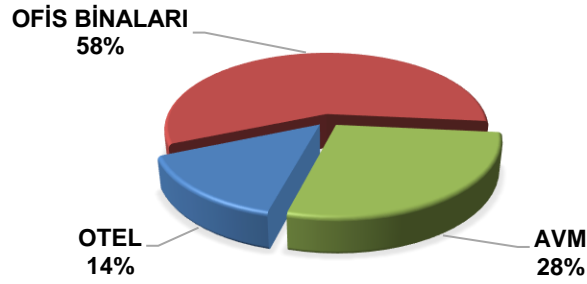
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	99%	98%	Asgari 50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	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	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	115%	85%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	0%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aŗaęıdaki tabloda gösterilmiŗtir:

(TL)	30.06.2020	31.12.2019
Pay Sayısı	300,000,000	300,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	264,955,818	310,106,668
Pay Baŗına Net Aktif Değeri	0.88	1.03

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



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 yanısıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sineması ve 1,000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

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

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 155,555,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, G22-B-11-D-2-C Pafta, 11425 Ada içerisindeki 23,183.42 m ² yüzölçümlü 8 no'lu parselde kayıtlı "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 ve 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 60,000,000 EURO tutarında ipotek mevcuttur.	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 30,50m"	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan	80,648 m ²
	Yasal alan	80,648 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	155,555,000-TL

Fındıklı Ofis Binaları



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

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

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

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

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 288,780,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevki, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kısmen "3. Derece Ticaret Alanı" kısmen "Konut Yerleşme Alanı" kısmen "30m 1. Derece Kentsel ve Bölgesel Yol" alanı içerisinde kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	144,540,000-TL	612,500-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkması Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no’lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “4 Bloklu Kargir İşyeri”
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda kısmen “Konut Yerleşme Alanı, Avan Proje H: 4 Kat (İlgili Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacak)” alan içerisinde kalmaktadır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan “Ofis Binası”dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	144,240,000-TL	597,000-TL

Tahir Han



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

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han 607 m² arsa, 3.198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Tahir Han'ın yakın çevresinde sürdürülen Galataport projesinin 2020 yılı Mayıs ayında tamamlanması ve yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle önümüzdeki dönemde Han'ın ekspertiz değerinin daha da artacağı öngörülmektedir. Tahir Han, halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumdadır.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 36,960,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

Divan Adana Oteli



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

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

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

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

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

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

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 81,402,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15,000,000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel ve İşyeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

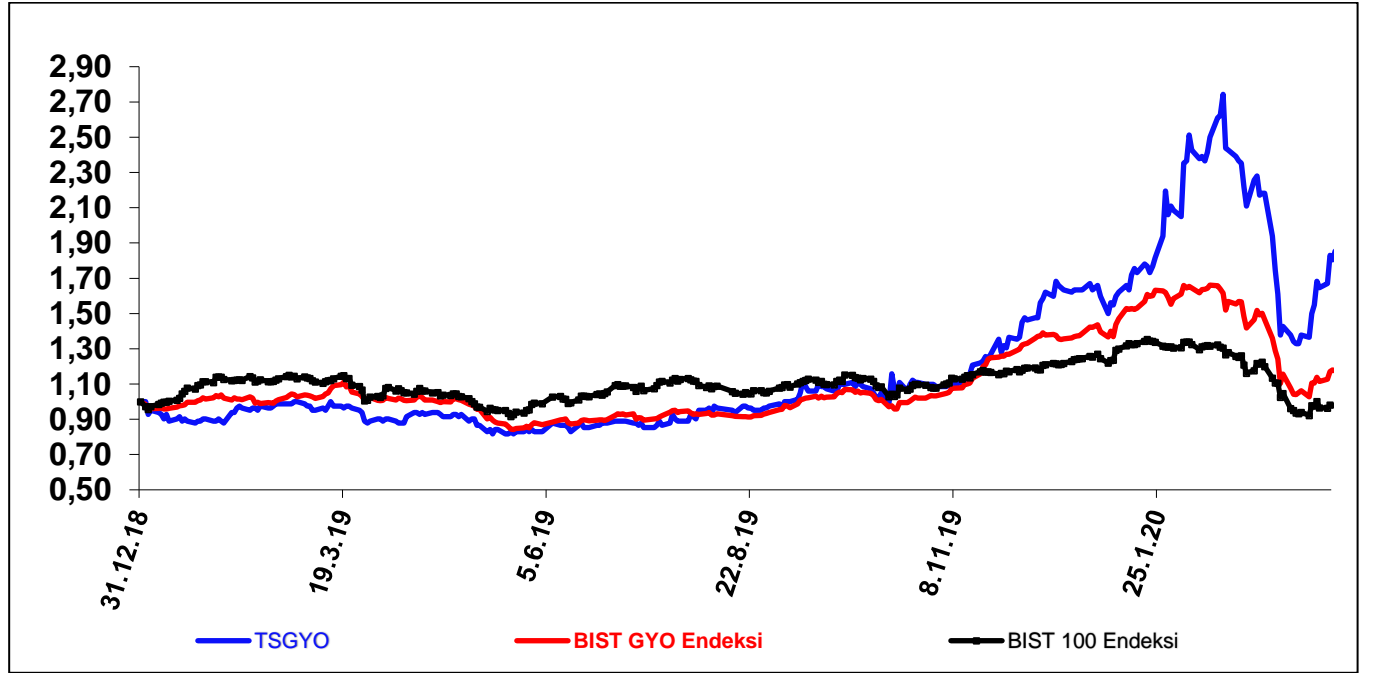
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

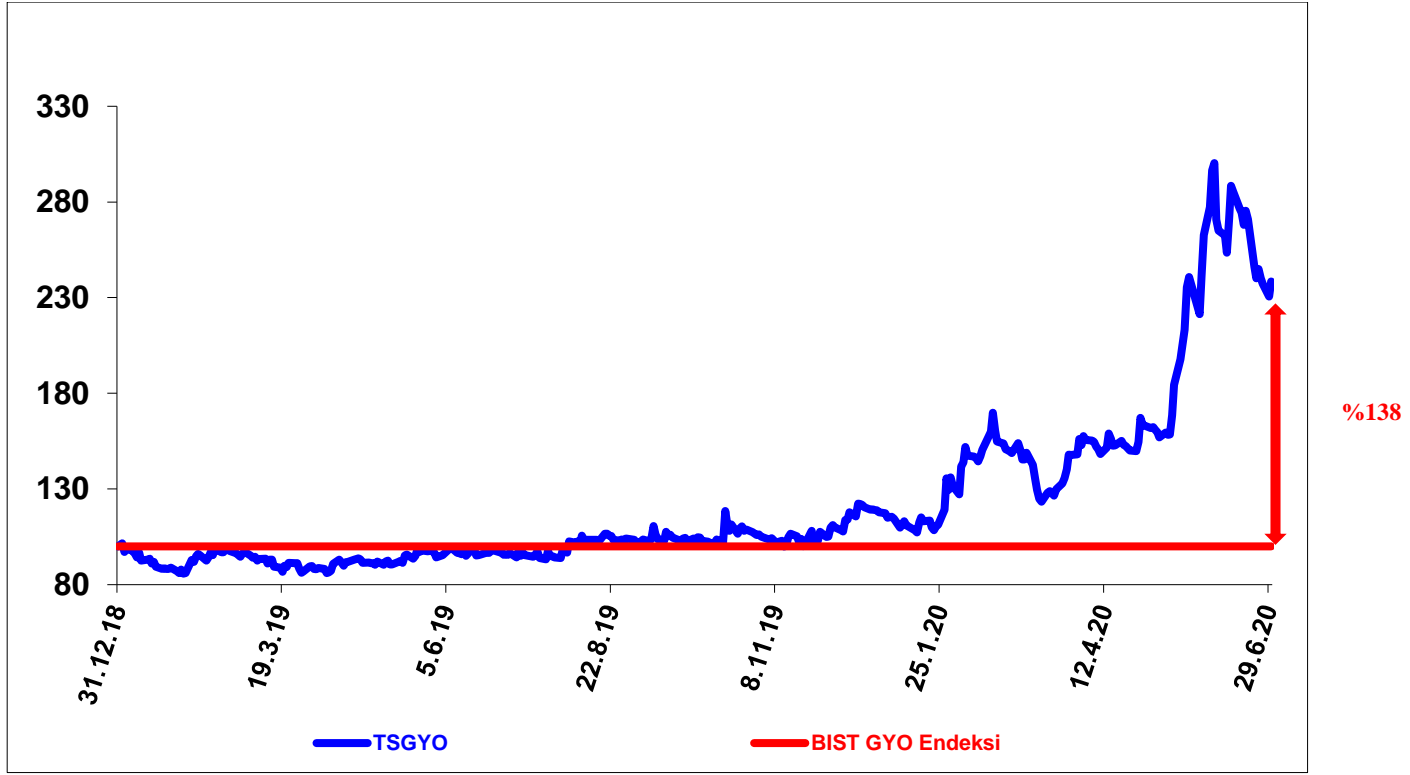
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	31.12.2019	30.06.2020	Performans
BİST 100 (XU100)	114,425	116,525	31.12.2019-30.06.2020
BİST GYO (XGMYO)	40,481	50,118	2%
TSGYO	1.34	3.44	24%
			157%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :





TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	Performans	
	31.12.2019	30.06.2020
Piyasa Değeri (mn TL)	402	1,032
Piyasa Değeri (mn USD)	68	151
		31.12.2019 - 30.06.2020
		157%
		124%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.06.2020 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu		(TL)
Otel		81,230,474
Divan Adana Oteli*		81,230,474
Ofis Binaları		325,740,000
Fındıklı Binaları*		288,780,000
Tahirhan Binası*		36,960,000
Alışveriş Merkezi		157,043,500
Pendorya AVM*		157,043,500
Gayrimenkul Portföyü Toplamı		564,013,974
İştirakler*		913,414
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı*		1,433,190
Toplam Portföy Değeri		566,360,578
Hazır Değerler*		2,583
Alacaklar*		378,880
Diğer Aktifler*		3,238,970
Borçlar*		305,025,193
Net Aktif Değer		264,955,818
Piyasa Değeri *		1,032,000,000
Net Aktif Deęerine göre Prim		289%

*30.06.2020 itibarıyla

VI - MALİ TABLOLAR

30.06.2020 tarihi itibariyle Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
DÖNEN VARLIKLAR		4,620,976	10,537,112
Nakit ve nakit benzerleri	4	1,433,190	5,876,054
Ticari alacaklar	7	378,880	495,148
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	2,180	46,684
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	376,700	448,464
Diğer dönen varlıklar	13	2,808,906	4,165,910
DURAN VARLIKLAR		565,360,035	564,663,074
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	913,414	1,513,264
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	564,013,974	562,697,500
Maddi duran varlıklar	9	262,701	295,997
Maddi olmayan duran varlıklar	10	31,976	18,343
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		569,981,011	575,200,186
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		45,239,149	20,312,064
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	4,650,000	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	4,650,000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	36,860,967	17,138,738
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	8,022,125	7,143,103
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	28,838,842	9,995,635
Ticari borçlar	7	3,002,496	2,273,622
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	1,734,954	482,024
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,267,542	1,791,598
Kısa vadeli karşılıklar		275,743	272,586
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	254,951	251,794
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	20,792	20,792
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	449,943	627,118
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		259,786,044	244,781,454
Uzun vadeli borçlanmalar	6	259,140,786	244,146,504
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	28,668,818	28,000,618
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	230,471,968	216,145,886
Uzun vadeli karşılıklar	12	344,481	288,170
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	344,481	288,170
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	300,777	346,780
ÖZKAYNAKLAR		264,955,818	310,106,668
Ödenmiş sermaye	14	300,000,000	300,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(103,903)	(103,903)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(103,903)	(103,903)
Geçmiş yıllar karları		9,464,761	(42,648,512)
Net dönem karı / (zararı)		(45,150,850)	52,113,273
TOPLAM KAYNAKLAR		569,981,011	575,200,186

30.06.2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019
Hasılat	15	10,726,415	4,611,732	13,853,246	7,041,367
Satışların maliyeti	15	(5,164,437)	(2,515,660)	(5,362,897)	(3,005,225)
Brüt kar		5,561,978	2,096,072	8,490,349	4,036,142
Genel yönetim giderleri	16	(2,447,436)	(1,118,553)	(2,403,052)	(942,946)
Pazarlama giderleri	17	(230,085)	(87,765)	(309,785)	(274,445)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	516,139	102,500	631,003	78,715
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(25,195)	(2,753)	(86,768)	(33,699)
Esas faaliyet karı		3,375,401	989,501	6,321,747	2,863,767
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(599,850)	(380,820)	(147,215)	(32,201)
Finansman gelirleri	19	5,809	-	20,426	20,426
Finansman giderleri	19	(47,932,210)	(22,095,363)	(27,898,559)	(12,079,901)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(45,150,850)	(21,486,682)	(21,703,601)	(9,227,909)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelemiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(45,150,850)	(21,486,682)	(21,703,601)	(9,227,909)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(45,150,850)	(21,486,682)	(21,703,601)	(9,227,909)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.1505)	(0.0716)	(0.0723)	(0,0308)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(45,150,850)	(21,486,682)	(21,703,601)	(9,227,909)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(45,150,850)	(21,486,682)	(21,703,601)	(9,227,909)

VII - RISK 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 her üçer aylık dönemlerde iç kontrol faaliyeti gerçekleştirilmekte ve hazırlanan rapor TSKB Teftiş Kurulu Başkanlığı ile TSKB Denetim Kurulu Komitesi'ne ve TSKB GYO'nun Denetimden Sorumlu Komite'sine sunulmaktadır.

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %99'unu 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 – DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK 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 Ekspertiz Kuruluşları

Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ő.