

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 300.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 150.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

**YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



**TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İÇİNDEKİLER

Bölüm No.	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2	Özet	6
3	Bağımsız Denetçiler	25
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	26
5	Risk Faktörleri	29
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	35
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	37
8	Grup Hakkında Bilgiler	41
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	42
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	44
11	İhraççının Fon Kaynakları	48
12	Eğilim Bilgileri	49
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	50
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	50
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	57
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	58
17	Personel Hakkında Bilgiler	61
18	Ana Pay Sahipleri	61
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	63
20	Diğer Bilgiler	65
21	Önemli Sözleşmeler	70
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	70
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	75
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	84
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	92
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	93
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	93
28	Sulanma Etkisi	95
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	96
30	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	97
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	100
32	İncelemeye Açık Belgeler	100
33	Ekler	100

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum, Yatırım Finansman	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Avro veya Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BIST/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	Brüt Kiralanabilir Alan
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M²	Metrekare
NSA	Net Satılabilir Alan
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, TSKB GYO	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, ABD Doları	Amerikan Doları
TSKB	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı
TSKB Emeklilik Vakfı	TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları

**YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



**TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

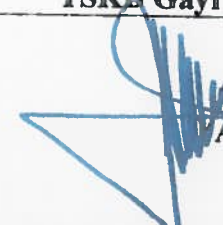

Yoktur.

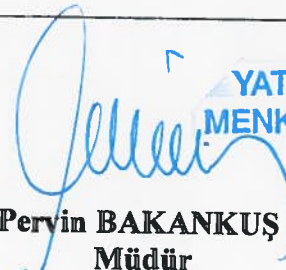
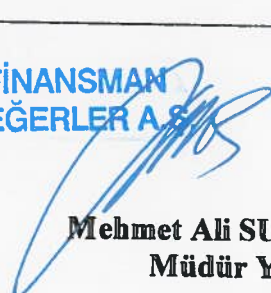
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER


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

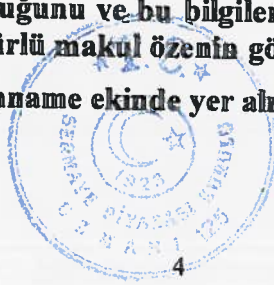
İhraççı TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Hüseyin TİKEN Genel Müdür  Hakan AYGEN Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 08.10.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI


Halka Arza Aracılık Eden Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Pervin BAKANKUŞ Müdür  Mehmet Ali SUKUŞU Müdür Yrd. Tarih: 08.10.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<p>İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi</p> <p>GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM ve SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:27 Daire:4-5/5 Kat:3/4 Sarıyer / İSTANBUL Ticaret Sicil No: 479920 Mersis No: 0835030326000017</p> <p>Yaşar Bivas Sorumlu Denetçi</p>	<p>30.06.2018 ve 31.12.2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI</p>
<p>Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi A member firm of KPMG International Cooperative Yeni Unvan: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</p> <p>KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Kutlular Kule 3 Kat .2-4-5-8-9 34330 Beşiktaş/İstanbul Boğaziçi Kurumlar V.D.5890269940 Erdal Tıkmak Sorumlu Denetçi</p>	<p>31.12.2015 ve 31.12.2016 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI</p>

<p>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</p> <p>Barış Metekoğlu Mehmet Ayıkdr</p> <p>NOVA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. İçerenköy Mah. Prof Dr. Necmettin Erbakan Cad. Keleşözü İş Merkezi No 91/K. 3. Kat Kat:3/3 Ataşehir/İstanbul Tel: 0216 455 36 69 Fax: 0216 455 38 84 Kozyatağı V.D. 632 040 2317 http://www.novatd.com mail: info@novatd.com İstanbul Ticaret Odası Sicil No: 771424</p>	<p>Pendorya AVM Raporu 29 Aralık 2017 ve No: 2017/8645</p> <p>Tahir Han Raporu 29 Aralık 2017 ve No: 2017/8644</p> <p>Fındıklı Ofis Binası I Raporu (TSKB Genel Müdürlük Binası) 29 Aralık 2017 ve No: 2017/8642</p> <p>Fındıklı Ofis Binası II Raporu (TSKB Hizmet Binası) 29 Aralık 2017 ve No: 2017/8643</p> <p>Divan Adana Oteli Raporu 29 Aralık 2017 ve No:2017/8647</p>

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



TSKB GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Meclisi Mevzuatı Caddesi Mollabeyim Sk. No:1
Fındıklı / İSTANBUL
Beşoğlu V.D. 8590482032

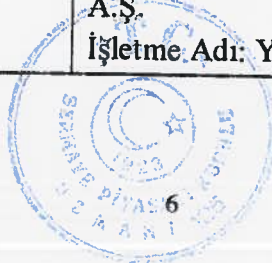
2. ÖZET

Özet "unsur" olarak bilinen açıklama yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Bu unsurlar aşağıdaki A-E (A.1-E.7) bölümlerinde numaralandırılmışlardır. Bu özet, ilgili sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliğine göre gerekli olan tüm unsurları içermektedir. Bazı unsurlara sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği nedeniyle özette yer verilmesine gerek bulunmadığı için, unsurların numaralandırmasında boşluklar olabilir. Sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği dolayısıyla özette yer verilmesi gereken unsurlara ilişkin herhangi bir bilginin bulunmaması mümkündür. Bu durumda, unsurun içeriğine dair kısa bir açıklamayla birlikte "Yoktur" ifadesine yer verilir.

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none">• İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Ünvanı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İşletme Adı: Yoktur

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi Mollabayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı/ İSTANBUL Internet adresi: gyo@tskb.com.tr Tel: +90 212 334 50 20 Faks: +90 212 334 50 27
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Esas sözleşmesinin 5. maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup, mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket; AVM, otel ve ofis binalarından oluşan ticari gayrimenkul portföyüne sahiptir. Şirket'in gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m ² inşaat alanı ve 30.573 m ² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m ² 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. Şirket faaliyet konusu kapsamında portföyünde bulunan gayrimenkulleri kiralamak suretiyle bunlardan kira geliri elde etmektedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İmza



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmza

Mevcut durumda BIST'ta 33 adet GYO işlem görmektedir 03.10.2018 tarihi itibariyle bu şirketlerin toplam piyasa değeri 19,8 milyar TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 96 milyon TL seviyesinde olup, toplam piyasa değerlerinin %0,48'ini oluşturmaktadır. Şirket piyasa değeri itibarıyla BIST'ta işlem gören GYO'lar arasında 24. sırada yer almaktadır. 30.06.2018 mali tablolarına göre sektördeki GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 75,8 milyar TL'dir. TSKB GYO 462,8 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 23. sıradadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergilemiş, Türkiye ekonomisi %7,4 büyürken inşaat sektörü %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılının birinci çeyreğinde ise cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH'dan %7,9 pay alırken, gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahip olmuştur.

2018 yılının 2. çeyreğinde enflasyon ve kurlardaki artışın yarattığı maliyet unsuru gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini göstermeye başlamıştır.

İstanbul'da 198.000 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 5,99 milyon m²'ye çıkmıştır. Artan stoğa karşılık, başta yakın zamanda gerçekleştirilen seçimler ve kurun artmasından dolayı 2018 yılı ikinci çeyreğinde kiralama faaliyetleri sınırlı kalmıştır. Talep tarafındaki durgunluğun devamına bağlı olarak, ofis kiralalarında gerileme önümüzdeki dönemde de devam edebilecektir.

Türkiye genelinde 2017 yılı sonu itibariyle 429 olan toplam AVM sayısı 2018 2. çeyrek itibariyle 442'ye ulaşmıştır. İstanbul 141 adet AVM sayısı ile iller sıralamasında ilk sırada yer almaktadır. 2018 yıl sonuna kadar Türkiye genelinde AVM sayısının 493'e, toplam kiralanabilir alanın da 15.000.000 m²'ye ulaşması beklenmektedir. Öte yandan, açılışların ertelenmesi, inşaat sektöründeki aksaklıklar gibi nedenlerle açılan yeni AVM sayısı daha sınırlı kalabilir. AVM'lerde toplam kiralanabilir alan büyüklüğü son 7 yılda iki katına çıkmış olsa da kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklüğü hala Avrupa ortalamasının altındadır.

		<p>Türkiye’de 2017 yıl sonu itibariyle 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 158 m² iken mevcut durum itibariyle bu rakam 162 m²’ye ulaşmıştır. Avrupa’da ise mevcut durumda 198 m² seviyesindedir.</p> <p>Otelcilik faaliyetleri kapsamında İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 3.847 işletme belgeli, 107 bin oda kapasitesi ile 987 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. 2016 yılında konjonktürdeki gelişmelere bağlı olarak turizmin genelindeki yavaşlama nedeniyle, otel doluluk oranlarında ciddi gerileme yaşanırken, 2017 yılında doluluk oranlarında tekrar artış görülmeye başlanmış ve Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerdeki yatak doluluk oranları %51 seviyesine ulaşmıştır. 2018 yılı ilk iki çeyrek doluluk oranları Türkiye geneli için %63,1’e ulaşarak 2017 yılındaki yükselişini devam ettirmiştir. 2018 yılında da turizm sektöründe pozitif ivmenin etkisi gözlemlenmektedir.</p> <p>Önümüzdeki döneme ilişkin olarak Türkiye’nin nüfus artış hızı ve kentleşme oranındaki artış gibi unsurların inşaat ve gayrimenkul sektörü için itici güç olmaya devam etmesi beklenmekle birlikte ekonomik büyümede yavaşlama, küresel likidite şartlarında daralma, döviz ve faizlerde dalgalanmalar, inşaat maliyetlerindeki (demir, çimento vs) hızlı artış inşaat sektörünü olumsuz etkileyebilecek riskler arasındadır.</p>
B.4	İhraççığı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Ortaklığın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü son yıllar itibariyle Türkiye ekonomisinin büyümesine en çok pozitif katkıyı sağlayan sektörlerin başında gelmiş olup; Türkiye inşaat ve konut sektörü, hane halkı talebi, ülkenin demografik koşullarının yarattığı potansiyel ve kamunun desteği ile son yıllarda en çok katma değer yaratan sektörlerin başında gelmiştir. 2018 yılı içerisinde sistemik risklerin varlığının yanı sıra küresel belirsizlik algısının özellikle TL’yi baskılaması sonucu döviz borcu ve ithal girdi ile çalışan inşaat sektörünün büyüme hızının yavaşlayacağı öngörülmektedir.</p>

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



9

983 GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		Bununla birlikte, artan konut kredisi faizleri de tüketicilerin başta konut olmak üzere gayrimenkul talebinin azalmasına yol açmaktadır.																															
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştirakidir. Şirket, TSKB grubu içerisinde yer almaktadır. Şirket, 2006 yılında TSKB'nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları sektöründe konusunda yatırımcı sıfatıyla faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ana ortağı TSKB olup, diğer ortakları ise Yatırım Finansman, TSKB A.Ş. Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Emeklilik Vakfı'dır.																															
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, sırasıyla aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortak</th> <th colspan="2">Sermaye Payı ve Oy Hakkı</th> </tr> <tr> <th colspan="2">08/10/2018</th> </tr> <tr> <th>Ticaret Unvanı</th> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TSKB</td> <td>106.263.100</td> <td>70,84</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>43.736.900</td> <td>29,16</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>150.000.000</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> Dolaylı %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortak</th> <th colspan="2">Sermaye Payı ve Oy Hakkı</th> </tr> <tr> <th colspan="2">08/10/2018</th> </tr> <tr> <th>Ticaret Unvanı</th> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TSKB</td> <td>108.665.700</td> <td>72,44</td> </tr> <tr> <td>Türkiye İş Bankası A.Ş.</td> <td>50.985.681</td> <td>33,99</td> </tr> </tbody> </table> Buna göre Şirket'in hâkim pay sahibi, TSKB'dir. 08.10.2018 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket'in hâkim pay sahibi TSKB'de % 41,24 oranında pay sahibi durumundadır. Böylelikle, Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket üzerinde yaklaşık %34 oranında dolaylı pay sahipliğine sahiptir.	Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı		08/10/2018		Ticaret Unvanı	(TL)	(%)	TSKB	106.263.100	70,84	Diğer	43.736.900	29,16	TOPLAM	150.000.000	100	Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı		08/10/2018		Ticaret Unvanı	(TL)	(%)	TSKB	108.665.700	72,44	Türkiye İş Bankası A.Ş.	50.985.681	33,99
Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı																																
	08/10/2018																																
Ticaret Unvanı	(TL)	(%)																															
TSKB	106.263.100	70,84																															
Diğer	43.736.900	29,16																															
TOPLAM	150.000.000	100																															
Ortak	Sermaye Payı ve Oy Hakkı																																
	08/10/2018																																
Ticaret Unvanı	(TL)	(%)																															
TSKB	108.665.700	72,44																															
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50.985.681	33,99																															

		Şirket'in hakim pay sahibi TSKB'nin oy hakkında imtiyazı ve farklı oy hakları bulunmamaktadır. TSKB'nin Şirket'te sahip olduğu A ve B grubu payların yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.																																																																																													
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<p>Şirket'in 2015-2016-2017 yılları ve 2018 Ara Dönem özet finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.</p> <p>(Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2015</th> <th>31.12.2016</th> <th>31.12.2017</th> <th>30.06.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÖZET BİLANÇO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>8.458.255</td> <td>13.418.920</td> <td>16.966.200</td> <td>14.688.965</td> </tr> <tr> <td>Duran Varlıklar</td> <td>413.227.240</td> <td>424.235.386</td> <td>449.597.735</td> <td>448.074.381</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM VARLIKLAR</td> <td>421.685.495</td> <td>437.654.306</td> <td>466.563.935</td> <td>462.763.346</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>172.137.219</td> <td>81.251.445</td> <td>118.697.662</td> <td>137.740.253</td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Yükümlülükler</td> <td>30.000.980</td> <td>163.503.329</td> <td>177.623.096</td> <td>206.648.482</td> </tr> <tr> <td>ÖZKAYNAKLAR</td> <td>219.547.296</td> <td>192.899.532</td> <td>170.243.177</td> <td>118.374.611</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM KAYNAKLAR</td> <td>421.685.495</td> <td>437.654.306</td> <td>466.563.935</td> <td>462.763.346</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÖZET GELİR TABLOSU</th> <th>1 Ocak - 31-Ara-15</th> <th>1 Ocak - 31-Ara-16</th> <th>1 Ocak - 31-Ara-17</th> <th>1 Ocak - 30-Haz-17</th> <th>1 Ocak - 30-Haz-18</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasılat</td> <td>16.589.936</td> <td>17.631.102</td> <td>19.587.549</td> <td>9.764.546</td> <td>11.714.435</td> </tr> <tr> <td>Satışların maliyeti</td> <td>(6.106.939)</td> <td>(6.621.982)</td> <td>(7.088.439)</td> <td>(3.485.015)</td> <td>(3.975.519)</td> </tr> <tr> <td>Brüt kar</td> <td>10.482.997</td> <td>11.009.120</td> <td>12.499.110</td> <td>6.279.531</td> <td>7.738.916</td> </tr> <tr> <td>Esas faaliyet karı</td> <td>46.489.767</td> <td>20.016.551</td> <td>36.964.312</td> <td>4.940.928</td> <td>6.337.227</td> </tr> <tr> <td>Vergi öncesi kar / (zarar)</td> <td>9.036.381</td> <td>(26.645.070)</td> <td>(22.672.732)</td> <td>(17.670.091)</td> <td>(51.868.566)</td> </tr> <tr> <td>DÖNEM KARI / (ZARARI)</td> <td>9.036.381</td> <td>(26.645.070)</td> <td>(22.672.732)</td> <td>(17.670.091)</td> <td>(51.868.566)</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</td> <td>9.034.308</td> <td>(26.647.764)</td> <td>(22.656.355)</td> <td>(17.670.091)</td> <td>(51.868.566)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in 2015 yılında 421.685.495 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2016 senesinde %3,8 artış ile 437.654.306 TL seviyesine ulaşırken, 2017 yılında bir önceki yıla göre %6,6 artış göstermiş ve 466.563.935 TL'ye ulaşmıştır. 2018 yılının ilk yarısı itibariyle ise aktif büyüklüğü 462.763.346 TL düzeyinde gerçekleşmiştir.</p> <p>Şirket'in satış hasılatı kira gelirlerinden ve ortak alan yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satış hasılatı 2016 yılında bir önceki yıla göre %6 artış göstererek 17.631.102 TL'ye çıkmıştır. 2017 yılında yıllık artışı %11 oranında olup, satış hasılatı 19.587.549 TL'ye ulaşmıştır.</p> <p>30.06.2018 döneminde ise 2017 yılının aynı dönemine göre satış hasılatı %20 artış göstermiş ve 11.714.435 TL'ye çıkmıştır (30.06.2017 satış hasılatı 9.764.546 TL'dir).</p>		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018	ÖZET BİLANÇO					Dönen Varlıklar	8.458.255	13.418.920	16.966.200	14.688.965	Duran Varlıklar	413.227.240	424.235.386	449.597.735	448.074.381	TOPLAM VARLIKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346	Kısa Vadeli Yükümlülükler	172.137.219	81.251.445	118.697.662	137.740.253	Uzun Vadeli Yükümlülükler	30.000.980	163.503.329	177.623.096	206.648.482	ÖZKAYNAKLAR	219.547.296	192.899.532	170.243.177	118.374.611	TOPLAM KAYNAKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346	ÖZET GELİR TABLOSU	1 Ocak - 31-Ara-15	1 Ocak - 31-Ara-16	1 Ocak - 31-Ara-17	1 Ocak - 30-Haz-17	1 Ocak - 30-Haz-18	Hasılat	16.589.936	17.631.102	19.587.549	9.764.546	11.714.435	Satışların maliyeti	(6.106.939)	(6.621.982)	(7.088.439)	(3.485.015)	(3.975.519)	Brüt kar	10.482.997	11.009.120	12.499.110	6.279.531	7.738.916	Esas faaliyet karı	46.489.767	20.016.551	36.964.312	4.940.928	6.337.227	Vergi öncesi kar / (zarar)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)	DÖNEM KARI / (ZARARI)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)	TOPLAM KAPSAMLI GELİR	9.034.308	(26.647.764)	(22.656.355)	(17.670.091)	(51.868.566)
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018																																																																																											
ÖZET BİLANÇO																																																																																															
Dönen Varlıklar	8.458.255	13.418.920	16.966.200	14.688.965																																																																																											
Duran Varlıklar	413.227.240	424.235.386	449.597.735	448.074.381																																																																																											
TOPLAM VARLIKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346																																																																																											
Kısa Vadeli Yükümlülükler	172.137.219	81.251.445	118.697.662	137.740.253																																																																																											
Uzun Vadeli Yükümlülükler	30.000.980	163.503.329	177.623.096	206.648.482																																																																																											
ÖZKAYNAKLAR	219.547.296	192.899.532	170.243.177	118.374.611																																																																																											
TOPLAM KAYNAKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346																																																																																											
ÖZET GELİR TABLOSU	1 Ocak - 31-Ara-15	1 Ocak - 31-Ara-16	1 Ocak - 31-Ara-17	1 Ocak - 30-Haz-17	1 Ocak - 30-Haz-18																																																																																										
Hasılat	16.589.936	17.631.102	19.587.549	9.764.546	11.714.435																																																																																										
Satışların maliyeti	(6.106.939)	(6.621.982)	(7.088.439)	(3.485.015)	(3.975.519)																																																																																										
Brüt kar	10.482.997	11.009.120	12.499.110	6.279.531	7.738.916																																																																																										
Esas faaliyet karı	46.489.767	20.016.551	36.964.312	4.940.928	6.337.227																																																																																										
Vergi öncesi kar / (zarar)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)																																																																																										
DÖNEM KARI / (ZARARI)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)																																																																																										
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	9.034.308	(26.647.764)	(22.656.355)	(17.670.091)	(51.868.566)																																																																																										

		Şirket net dönem karı/zararı 2015 yılında 9.036.381 TL, 2016 yılında eksi 26.645.070 TL, 2017 yılında eksi 22.672.732 TL ve 2018/06 itibarıyla eksi 51.868.566 TL'dir. 30.06.2018 tarihli bilançoya yansıyan dönem net zararındaki artış, ağırlıklı olarak piyasalarda görülen yukarı yönlü kur dalgalanmaları sebebiyle oluşan finansman giderlerinden kaynaklanmaktadır.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması mevcut	Şirket'in 30.06.2018 tarihli dönen varlıkları 14.688.965 TL, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 137.740.253 TL olup, net işletme sermayesi -123.051.288 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla %100 artırılarak 300.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.
-----	---	--

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

		Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet payın 10.000.000 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 4.091.111 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 135.908.889 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur (ISIN: TRETSGY00016). İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL nominal değere sahip 150.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların bedelleri tamamen ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: <ul style="list-style-type: none"> • Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn. md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451)



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		<ul style="list-style-type: none"> • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPK'n md. 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPK'n md. 24 ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPK'n md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Şirket'in payları BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmektedir.</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar BIST'de işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu paylar MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket, TTK hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve esas sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.</p> <p>Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun artırılması amacıyla yenilenmiş, yenilenen "Kar Dağıtım Politikası" 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve ayrıca 27.04.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurulun onayından geçmiştir. Şirket'in yenilenen Kar Dağıtım Politikasında benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir.</p> <p>Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.</p>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. TTK'nın 512. maddesi hükmü saklıdır. Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı Genel Kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

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

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.



D—RİSKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

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

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye'de gayrimenkul piyasası rayıçlarının değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

Teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir.

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



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

18
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ayrıca kredi, likidite, piyasa ve kur risklerinden etkilenebilir. Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler ise kur riskini oluşturur.

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

Öte yandan, gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir.

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



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

D.2

Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

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

1. Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabılır kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılacağı düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır.
2. Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.

İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir. Yatırımcıların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEK GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Sermaye artırımından 149.488.125 TL net gelir elde edilmesi öngörülmektedir.</p> <p>Sermaye artırımının Şirket'e maliyetinin ise 511.875 TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda yer almaktadır:</p>																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Pay İhracı Yaklaşık Maliyet Tablosu (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kurul Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td> <td>300.000</td> </tr> <tr> <td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td> <td>47.250</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td> <td>7.875</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)</td> <td>36.750</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Kurumu Payı (%0,04)</td> <td>60.000</td> </tr> <tr> <td>Diğer Masraflar (Tahmini)</td> <td>60.000</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td>511.875</td> </tr> <tr> <td>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</td> <td>149.488.125</td> </tr> <tr> <td>İhraca Konu 1 TL Nominal Değerli Pay Adedi</td> <td>150.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Düşen Maliyet</td> <td>0,0034</td> </tr> </tbody> </table>	Pay İhracı Yaklaşık Maliyet Tablosu (TL)		Kurul Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	300.000	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	47.250	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	7.875	Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	36.750	Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	60.000	Diğer Masraflar (Tahmini)	60.000	Toplam Maliyet	511.875	Elde Edilecek Net Fon Miktarı	149.488.125	İhraca Konu 1 TL Nominal Değerli Pay Adedi	150.000.000	Pay Başına Düşen Maliyet	0,0034
Pay İhracı Yaklaşık Maliyet Tablosu (TL)																								
Kurul Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	300.000																							
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	47.250																							
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	7.875																							
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	36.750																							
Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	60.000																							
Diğer Masraflar (Tahmini)	60.000																							
Toplam Maliyet	511.875																							
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	149.488.125																							
İhraca Konu 1 TL Nominal Değerli Pay Adedi	150.000.000																							
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0034																							
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket'in mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde Şirket'in elde ettiği faaliyet karının Şirket'in borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı görülmüş olup; Şirket'in kredi borçlarının, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda sermaye artırımından elde edilecek kaynak ile mevcut kredi borçlarının ödenmesi planlanmaktadır.</p>																						
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>İhraç edilecek payların toplam nominal değeri 150.000.000 TL olup, sermayeye oranı %100'dür.</p> <p>Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli</p>																						

150.000.000 adet payın 10.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 4.091.111 adedi nama yazılı B Grubu, 135.908.889 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur. İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %100'ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.

Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatıracaklardır. Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu paylar 2 işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in ve Yatırım Finansman'ın kurumsal internet

		<p>sitelerinde (www.tskbgyo.com.tr)/(www.yf.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan C grubu paylardan almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süreci içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri yatırım kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır.</p> <p>Satılmayan pay bulunması durumunda kalan payların Şirket'te pay sahibi olan TSKB tarafından nominal değer in altında ve Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatın ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ödenmek suretiyle satın alınacağı taahhüt edilmiştir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<ul style="list-style-type: none">- TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay satış geliri;- Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu;- LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, danışmanlık ücreti <p>elde edecektir.</p> <p>Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.</p> <p>Aracı Kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p> <p>LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, halka arza ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı yoktur.</p> <p>Belirtilenler dışında halka arzdan önemli menfaati olan herhangi bir kişi bulunmamaktadır.</p>

E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>İhraççı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p> <p>İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.</p>																										
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<table border="1" data-bbox="742 622 1401 1126"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th>Sermaye Artırım Öncesi</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Özkaynaklar (Defter Değeri)</td> <td>118.374.611 TL</td> <td>267.862.736 TL</td> </tr> <tr> <td>Nakit Sermaye Artışı</td> <td>-</td> <td>150.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Masrafları</td> <td></td> <td>511.875 TL</td> </tr> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td> <td>150.000.000 TL</td> <td>300.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)</td> <td>0,79 TL</td> <td>0,89 TL</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>-</td> <td>0,10 TL</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td>-</td> <td>%13,14 (pozitif)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması durumunda mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi pay başına 0,10 TL (% 13,14) olacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda, mevcut durum itibarıyla Şirket paylarının BIST işlem fiyatının 1 TL nominal değerinin altında olması ve BIST Birincil Piyasa'da payların 1 TL'nin üzerinden satışının beklenmemesi nedeniyle, sulanma etkisinin yukarıda hesaplanan şekilde olması beklenmektedir.</p>			Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası	Özkaynaklar (Defter Değeri)	118.374.611 TL	267.862.736 TL	Nakit Sermaye Artışı	-	150.000.000 TL	Sermaye Artırım Masrafları		511.875 TL	Ödenmiş Sermaye	150.000.000 TL	300.000.000 TL	Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	0,79 TL	0,89 TL	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-	0,10 TL	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-	%13,14 (pozitif)
Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası																										
Özkaynaklar (Defter Değeri)	118.374.611 TL	267.862.736 TL																										
Nakit Sermaye Artışı	-	150.000.000 TL																										
Sermaye Artırım Masrafları		511.875 TL																										
Ödenmiş Sermaye	150.000.000 TL	300.000.000 TL																										
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	0,79 TL	0,89 TL																										
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-	0,10 TL																										
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-	%13,14 (pozitif)																										
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p> <p>MKK tarafından bedelli sermaye artırım neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>																										

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
30.06.2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi A member firm of KPMG International Cooperative Yeni Ünvan: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul
31.12.2015	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi A member firm of KPMG International Cooperative Yeni Ünvan: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:
Yoktur.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

Seçilmiş Bilanço Kalemleri

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	31-Ara-15	31-Ara-16	31-Ara-17	30-Haz-18
DÖNEN VARLIKLAR	8.458.255	13.418.920	16.966.200	14.688.965
Nakit ve nakit benzerleri	4.364.678	8.972.836	12.188.223	9.453.811
Ticari alacaklar	924.661	917.519	726.530	809.600
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	-	-	6.840	77
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	924.661	917.519	719.690	809.523
Diğer dönen varlıklar	3.168.916	3.528.565	4.051.447	4.425.554
DURAN VARLIKLAR	413.227.240	424.235.386	449.597.735	448.074.381
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	297.813	3.379	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	403.652.500	416.877.500	445.015.000	445.020.600
Maddi duran varlıklar	104.622	432.830	374.165	351.301
Maddi olmayan duran varlıklar	21.202	12.755	24.859	19.923
Diğer duran varlıklar	9.151.103	6.908.922	4.183.711	2.682.557
TOPLAM VARLIKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	172.137.219	81.251.445	118.697.662	137.740.253
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	164.484.300	66.855.656	94.896.338	115.992.315
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	112.012.813	-	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	52.471.487	66.855.656	94.896.338	115.992.315
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.919.252	12.977.899	22.319.425	20.616.212
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	3.919.252	5.049.346	5.982.448	6.447.734
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	-	7.928.553	16.336.977	14.168.478
Ticari borçlar	892.197	838.055	915.743	652.553
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	299.838	329.766	398.213	158.699
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	592.359	508.289	517.530	493.854
Kısa vadeli karşılıklar	2.478.367	207.947	247.401	230.728
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	2.283.682	-	31.015	38.292
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	194.685	207.947	216.386	192.436
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	363.103	371.888	318.755	248.445
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	30.000.980	163.503.329	177.623.096	206.648.482
Uzun vadeli borçlanmalar	27.287.417	159.526.708	172.642.634	201.456.338
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	27.287.417	28.629.070	25.681.924	28.664.000
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	-	130.897.638	146.960.710	172.792.338
Uzun vadeli karşılıklar	84.140	102.270	99.137	105.607
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	84.140	102.270	99.137	105.607
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	2.629.423	3.874.351	4.881.325	5.086.537
ÖZKAYNAKLAR	219.547.296	192.899.532	170.243.177	118.374.611
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Pay ihraç primleri	593.140	593.140	593.140	593.140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	152.670	152.670	152.670	152.670
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(9.517)	(12.211)	4.166	4.166
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>	(9.517)	(12.211)	4.166	4.166
Geçmiş yıllar karları	59.774.622	68.811.003	42.165.933	19.493.201
Net dönem karı / (zararı)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(51.868.566)
TOPLAM KAYNAKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak - 31-Ara-15	1 Ocak - 31-Ara-16	1 Ocak - 31-Ara-17	1 Ocak - 30-Haz-17	1 Ocak - 30-Haz-18
Hasılat	16.589.936	17.631.102	19.587.549	9.764.546	11.714.435
Satışların maliyeti	(6.106.939)	(6.621.982)	(7.088.439)	(3.485.015)	(3.975.519)
Brüt kar	10.482.997	11.009.120	12.499.110	6.279.531	7.738.916
Genel yönetim giderleri	(2.915.101)	(3.156.188)	(3.404.077)	(1.961.482)	(2.069.059)
Pazarlama giderleri	(815.496)	(490.202)	(181.119)	(99.630)	(115.260)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	52.468.503	26.940.009	28.069.227	739.308	807.147
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(12.731.136)	(14.286.188)	(18.829)	(16.799)	(24.517)
Esas faaliyet karı	46.489.767	20.016.551	36.964.312	4.940.928	6.337.227
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	(3.352.141)	(1.504.346)	(967.109)	(537.038)	(239.881)
Finansman gelirleri	33.433	26.702	29.943	20.767	30.091
Finansman giderleri	(34.134.678)	(45.183.977)	(58.699.878)	(22.094.748)	(57.996.003)
Vergi öncesi kar / (zarar)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)
Vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-	-
- Dönem vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)
Pay başına (zarar) / kazanç	0.0602	(0.1776)	(0.1512)	(0.1178)	(0.3458)
DÖNEM (ZARARI) / KARI	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	(2.073)	(2.694)	16.377	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(2.073)	(2.694)	16.377	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	9.034.308	(26.647.764)	(22.656.355)	(17.670.091)	(51.868.566)

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosuna ise aşağıda yer verilmiştir:

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31-Ara-15	31-Ara-16	31-Ara-17	30-Haz-18
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.364.678	8.972.836	12.188.223	9.453.811
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	403.652.500	416.877.500	445.015.000	445.020.600
C İştirakler ^(*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	297.813	3.379	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-	-
Diğer varlıklar		13.370.504	11.800.591	9.360.712	8.288.935
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	195.690.969	239.360.263	289.858.397	338.064.865
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	2.283.682	-	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	219.547.296	192.899.532	170.243.177	118.379.135
Diğer kaynaklar		4.163.548	5.394.511	6.462.361	6.319.346
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31-Ara-15	31-Ara-16	31-Ara-17	30 Haziran 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.364.678	8.972.836	12.188.223	9.453.811
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak ^(*)	III-48.1. Md. 28	297.813	3.379	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.068.500	3.087.500	3.000.000	3.000.000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11. Md.22(l)	-	-	-	-

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31-Ara-15	31-Ara-16	31-Ara-17	30-Haz-18	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	95%	95%	95%	96%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	2%	3%	2%	Azami 49%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	26%	126%	172%	288%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	2%	3%	2%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11. Md.22/(1)	0%	0%	0%	0%	Azami 10%

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

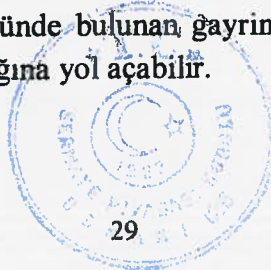
5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

5.1.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

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

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







5.1.2. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

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

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

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

5.1.3. Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:

Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetlerine bağlıdır. Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıları elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı bulunmaktadır. Olası kira indirimleri, gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

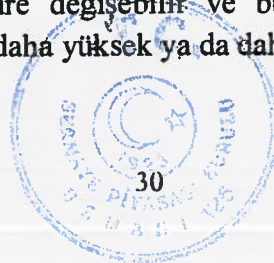
5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:

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

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

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

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

5.2.3. GYO statüsünde değişiklik riski:

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

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

5.2.4. Gayrimenkul değerlendirme sistemine ilişkin riskler:

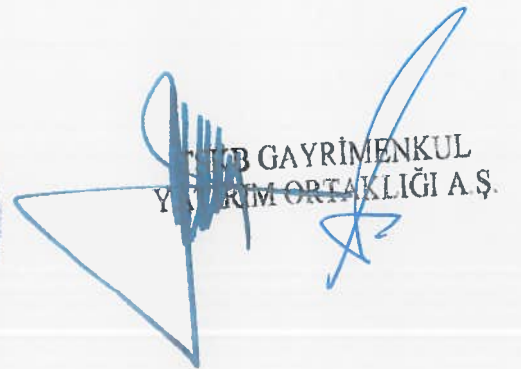
Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa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

5.2.5. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:

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


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TİB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2.6. Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:

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

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

5.2.7. Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:

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

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

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

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

5.2.9. Kredi riski:

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

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

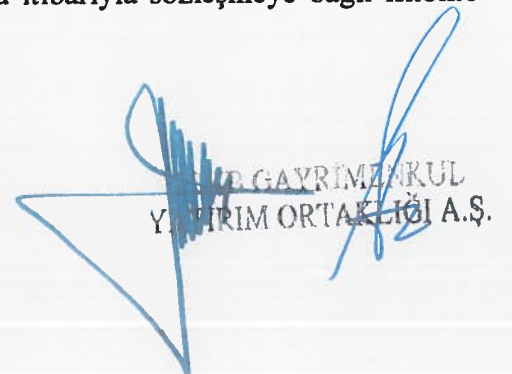
5.2.10. Likidite Riski

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

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


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	338.064.865	387.718.806	12.664.614	128.091.365	130.934.976	116.027.851
Ticari borçlar	652.553	652.553	652.553	-	-	-
Toplam	338.717.418	388.371.359	13.317.167	128.091.365	130.934.976	116.027.851

31 Aralık 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	289.858.397	341.353.998	10.932.056	110.416.031	105.170.876	114.835.035
Ticari borçlar	915.743	915.743	915.743	-	-	-
Toplam	290.774.140	342.269.741	11.847.799	110.416.031	105.170.876	114.835.035

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

5.2.11. Piyasa riski:

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

5.2.12. Kur riski:

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket'in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenecektir. Bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir.

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.



İSKE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30-Haz-18	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Toplam varlıklar	3.681.691	-	693.455
Toplam yükümlülükler	334.839.846	7.486.575	56.636.689
Net yabancı para yükümlülük	(331.157.846)	(7.486.575)	(55.943.234)

31-Ara-17	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Toplam finansal varlıklar	11.978.685	-	2.652.793
Toplam finansal yükümlülükler	290.219.274	7.961.278	57.621.554
Net yabancı para yükümlülük	(278.240.589)	(7.961.278)	(54.968.761)

5.2.13. Faiz oranı riski:

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

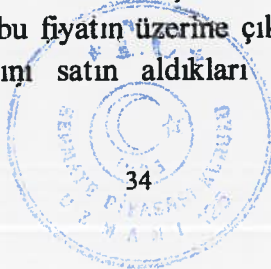
30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	9.242.630	12.029.382
Finansal yükümlülükler	115.992.315	94.891.814
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	222.072.550	194.962.059

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

- Kâr payı (temettü) geliri:** Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabılır kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılacağı düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır.
- Sermaye kazancı:** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.



34
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

5.4. Diğer Riskler:

Deprem ve diğer doğal afetler:

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

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

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı Hakkında Genel Bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İşletme Adı: Yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No: 1 Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	577325

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

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



6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Fiili Yönetim Yeri / Merkez Adresi	Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No: 1 Fındıklı- Beyoğlu/İSTANBUL
İnternet Adresi	www.tskbgyo.com.tr
Telefon	0(212) 334 50 20
Faks	0(212) 334 50 27

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler : Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket'in önemli yatırımını 2015 yılında tamamlanan Adana Divan Oteli yatırımdır.

Yatırımlar	Niteliği/Tamamlanma Tarihi	Durum	Konum	Yatırım Tutarı/Alım Maliyeti	Finansman Şekli
Divan Adana Oteli ve 3 adet bağımsız bölüm	Otel / 2015	Kira Geliri	Adana	*43.397.333 TL	Uzun vadeli kredi ve Özkaynak

* Aktifleştirilen faiz ve kur farkı hariç yatırımın tutarının TSKB GYO'nun ½ hissesine düşen kısmıdır.

Şirket'in diğer varlıkları olan Pendorya AVM, Tahir Han ve Fındıklı Ofis Binaları için belirtilen dönemde herhangi bir yatırım faaliyetinde bulunulmamıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



T.C. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5 inci maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2015, 2016 ve 2017 yılı faaliyet dönemleri ile 2018 yılı faaliyet dönemimin ilk yarısında, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıdaki tabloda belirtilen kira ve genel yansıtma gelirlerini elde etmiştir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2015	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2016	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2017	Toplam Net Satış Oranı	30.06.2018	Toplam Net Satış Oranı
Pendorya	6.734.479	42%	6.868.299	40%	8.021.994	41%	4.299.773	38%
Pendorya Genel Gider Yansıtma	2.186.851	14%	2.086.421	12%	2.197.315	11%	1.159.950	10%
Fındıklı	7.200.004	45%	7.681.395	45%	8.487.875	44%	5.499.740	48%
Tahirhan	19.282	0%	34.580	0%	36.716	0%	12.837	0%
Divan Adana	-		506.908	3%	598.020	3%	415.529	4%
TOPLAM	16.140.616	100%	17.177.603	100%	19.341.920	100%	11.387.829	100%

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

Yoktur.

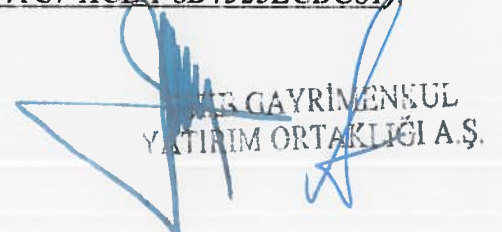
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Gayrimenkul ve inşaat sektörü Türkiye ekonomisinin önemli bir kısmını oluşturmaktadır olup, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 10 Ağustos 2018 tarihinde yayımlanan Aylık Ekonomik Göstergelere göre inşaat sektörünün GSYH içindeki payı son yıllarda artış eğilimindedir. Aylık Ekonomik Göstergelere göre 2017 yılında inşaat sektörü, GSYH'nin %8,6'sını oluşturmuştur (**Kaynak:** www.hazine.gov.tr/File/Index?id=3D459789-815C-41C7-ACEA-8B4525ECBC81)






GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu'na göre (*Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>*), 2018 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki çeyreğe göre %12,6'lık bir artış göstererek 342.155 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayı ortasında başlayan teşvik ve kampanyalar ile alım satım harçlarında yapılan aşağı yönlü revizyon, konut ve işyerinde KDV indirimi konut satışlarının dönemsel olarak hareketlilik kazanmasını sağlamıştır. Konut piyasasına pozitif ivme kazandırmak için atılan bu adımların Haziran ayı konut satış verilerinde etkisi görülse de ilk yarıyıl konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %1,27'lik bir düşüş göstererek 646.032 adet seviyesinde kapanmıştır.

İstanbul'da 198.000 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 5,99 milyon m²'ye çıkmıştır. İkinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %40 artarak 61.665 m²'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %11,55 düşüş göstermiştir. 2018 2. çeyrekte ofis boşluk oranı %24,6 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde 2017 yıl sonu itibariyle 429 olan toplam AVM sayısı 2018 2. çeyrek itibarı ile 442'ye ulaşmıştır. 2018 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 493'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanında 15.000.000 m²'yi geçmesi beklenmektedir. Öte yandan, açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar gibi bazı nedenlerle yeni AVM sayısı beklentinin altında da artış gösterebilmektedir.

En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; İstanbul (141 adet), Ankara (36 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13.106.257 m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Otelcilik faaliyetleri kapsamında İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 3.847 işletme belgeli, 107 bin oda kapasitesi ile 987 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. 2016 yılında konjonktürdeki gelişmelere bağlı olarak turizmin genelindeki yavaşlama nedeniyle, otel doluluk oranlarında ciddi gerileme yaşanırken, 2017 yılında doluluk oranlarında tekrar artış görülmeye başlanmış ve Türkiye genelinde işletme belgeleri tesislerdeki yatak doluluk oranları %51 seviyesine ulaşmıştır. 2018 yılı ilk iki çeyrek doluluk oranları Türkiye geneli için %63,1'e ulaşarak 2017 yılındaki yükselişini devam ettirmiştir. 2018 yılında da turizm sektöründe pozitif ivmenin etkisi gözlemlenmektedir.

Borsa İstanbul'da mevcut durumda BIST'ta 33 adet GYO işlem görmektedir 03/10/2018 tarihi itibariyle bu şirketlerin toplam piyasa değeri 19,8 milyar TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 96 milyon TL seviyesinde olup, toplam piyasa değerlerinin %0,48'ini oluşturmaktadır. BIST'ta işlem gören GYO'lar arasında Şirket piyasa değeri büyüklüğüne göre 24. sırada yer almaktadır. 30.06.2018 mali tablolarına göre sektördeki GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 75,8 milyar TL'dir. TSKB GYO 462,8 milyon TL olan toplam aktifleri ile sektörde 23. sıradadır.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BIST - GYO Şirketleri	Piyasa Değeri (TL)	Toplam Aktifler
AKFEN GYO	401.120.000	415.162.821
AKİŞ	1.002.114.011	1.979.043.921
AKMERKEZ GYO	704.289.600	259.059.198
ALARKO GYO	528.492.398	4.908.090.125
ATA GYO	100.462.500	1.021.915.724
ATAKULE GYO	378.840.000	94.454.445
AVRASYA GYO	80.640.000	164.278.245
DENİZ GYO	161.000.000	1.132.084.222
DOĞUŞ GYO	766.937.986	494.007.182
EMLAK KONUT GYO	7.030.000.000	22.379.314.000
HALK GYO	549.120.000	2.398.445.374
İDEALİST GYO	18.400.000	9.416.291
İŞ GYO	882.050.000	5.203.922.645
KİLER GYO	210.800.000	1.975.722.666
KÖRFEZ GYO	76.560.000	106.661.048
MARTI GYO	75.900.000	551.506.065
MİSTRAL GYO	182.520.000	241.599.756
NUROL GYO	237.600.000	1.764.184.589
ÖZAK GYO	530.000.000	564.509.665
ÖZDERİCİ GYO	1.115.000.000	2.625.437.307
PANORA GYO	371.490.000	915.191.861
PEKER GYO	318.900.000	151.587.854
PERA GYO	48.114.000	624.628.091
REYSAŞ GYO	189.420.001	2.033.615.293
SERVET GYO	141.440.000	5.554.535.865
SİNPAŞ GYO	375.473.176	856.461.816
TORUNLAR GYO	1.750.000.000	99.534.408
TREND GYO	45.900.000	11.357.212.000
TSKB GYO	97.500.000	462.763.346
VAKIF GYO	405.000.000	1.306.162.125
YAPI KREDİ KORAY GYO	56.800.000	1.934.165.164
YENİ GİMAT GYO	1.322.496.000	2.107.486.815
YEŞİL GYO	70.534.712	85.579.916
TOPLAM	20.224.914.383	75.777.739.843

Kaynak: Yatırım Finansman

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerden elde edilen hasılat genel hatlarıyla ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket portföyünde bulunan ve İstanbul'da yer alan Tahirhan, Fındıklı Ofis Binaları ve Pendorya AVM'den kira geliri elde etmesinin yanı sıra, Adana'da yer alan Divan Adana Otel'inden de kira geliri elde etmektedir. Şirket ayrıca, Pendorya AVM'den genel gider yansıtma geliri de elde etmektedir. Kira gelirleri toplam gelirlerin büyük bir kısmını oluşturmakta olup, 2016'da %86'sını, 2015'de %88'ini, 2017'de %89'unu oluşturmuştur. 2018 yılı ilk yarısında toplam gelirlerin %90'ı kira gelirleridir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Kira Geliri	13.953.765	15.091.182	17.144.605	10.227.879
Genel Gider Yansıtma Geliri	2.186.851	2.086.421	2.197.315	1.159.950
TOPLAM	16.140.616	17.177.603	19.341.920	11.387.829

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

Pendorya AVM, İstanbul'un gelişmekte olan ilçelerinden olan Pendik'te yer almaktadır, AVM'de kiralanabilir alan büyüklüğü 30.573 m² olup halihazırda kirada bulunan 26.598 m²'lik alanı üzerinden kira geliri ve genel gider yansıtma gelirleri elde edilmektedir. Türkiye genelinde AVM'lerin toplam kiralanabilir alanı 13 milyon m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplamın yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan Divan Adana Oteli, Adana'da merkezi bir konumda olup, 2017 yılında ortalama %60,1 doluluk oranı ile faaliyet göstermiştir. 2018 yılı ilk iki çeyrek doluluk oranları Türkiye geneli için %63,1 olup, Divan Otelinin ise aynı dönemde doluluk oranı ortalama %68,6'dır.

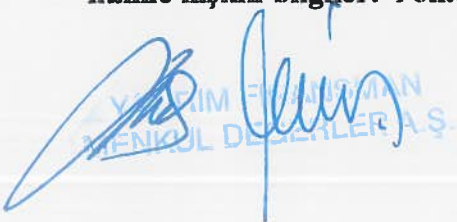
7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

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

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi: Yoktur.

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

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




T.C. B GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

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

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

1950 yılında Dünya Bankası, T.C. Merkez Bankası desteği ve ticari bankaların pay sahipliği ile kurulan ve kuruluşundan bu yana özel sektöre ait yatırımların finansmanına yönelik etkinliklerini sürdüren, öte yandan yatırım bankacılığı alanındaki faaliyetleriyle Türkiye'de sermaye piyasasının oluşumuna önemli katkıda bulunan TSKB, gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerine, 2002 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kurulmasıyla hız kazandırmıştır. Bu şirketin kısa süre içinde kendi sektöründe Türkiye'nin en önde gelen kuruluşları arasına katılmasından sonra, 2006 yılının başında TSKB GYO kurularak bu alandaki etkinliklere yeni bir yön verilmiştir.

Ana hissedarı T. İş Bankası Grubu (%50,72) olan TSKB'nin hisselerinin %38,8'i Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da 'TSKB' kodu ile işlem görmektedir. TSKB bünyesinde yer alan iştirakler:

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

Ülkemizin ilk sermaye piyasası aracı kurumu olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.; 1976 yılında Türkiye İş Bankası TSKB'nin öncülüğünde, 13 büyük bankanın katılımı ile kurulmuştur. 1981'de yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu ve 1986 tarihinde açılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın oluşumundan daha önce kurulmuş olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.; yerli ve yabancı kurumsal yatırımcıların gereksinimlerine yanıt vermek üzere, Genel Müdürlük ve 9 Şubesi ile hizmet vermektedir.

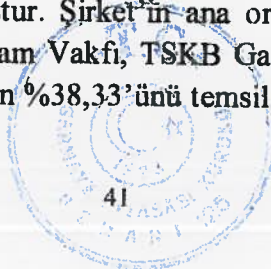
Diğer:

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

TSKB GYO'nun Grup içindeki yeri:

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

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



TSKB GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR/YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara/yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) ⁽¹⁾	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Başlangıç Tarihi / Süresi	Yıllık Kira Tutarı ⁽²⁾ (TL)
Divan Adana Otel ⁽²⁾ ve 3 adet bağ. bölüm	2007	İnş. Alanı: 26.215	Adana	64.730.000	Kira Geliri	Anavarza Otelcilik A.Ş.	01.09.2015/ 1 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	598.020 ⁽³⁾
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	Kir. Alan: 7.102	İstanbul	102.135.000	Kira Geliri	TSKB, Yatırım Finansman	27.12.2007	4.332.101
Fındıklı Ofis Binası 2	2007	Kir. Alan: 10.724	İstanbul	99.735.000	Kira Geliri	TSKB, TSKB Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme, vb	27.12.2007	4.155.774
Pendorya AVM	2007	BKA: 30.573	İstanbul	152.990.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar (Eskidji Bazaar, Mediamarkt, Cinemaximum, Migros, Köfteci Yusuf)	Muhtelif	8.021.994
Tahir Han ⁽⁴⁾	2006	Kir. Alan: 3.198	İstanbul	25.425.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar	Muhtelif	36.716

1) 2017 yıl sonu verileridir.

2) 2017 yılı Bağımsız Denetim Raporu rakamlarıdır.

3) %50 TSKB GYO payı için

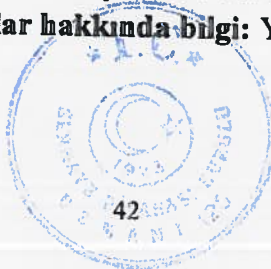
4) %74 TSKB GYO payı için

Yukarıdaki tabloda verilen tüm veriler 2017 yıl sonuna ilişkindir. 30.06.2018 tarihi itibariyle ilk altı aylık kira gelirleri sırasıyla, Divan Adana Otel: 285.200-TL., Fındıklı Ofis Binası I: 2.164,44-TL, Fındıklı Ofis Binası II: 2.077.887-TL., Pendorya AVM : 4.998.290-TL, Tahir Han: 18.142-TL 'dir. Fındıklı Ofis Binalarına ilişkin kira sözleşmesi yeniden akdedilmiş olup başlangıcı 01.01.2018 tarihi, süresi 5 yıldır.

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

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

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

1) %50 TSKB GYO payı için

2) %74 TSKB GYO payı için

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

Maddi Duran Varlıkların/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Divan Adana Oteli ⁽¹⁾ ve 3 adet bağ. bölüm	2015	64.730.000	29 Aralık 2017- No:2017/8647	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası I	2007	102.135.000	29 Aralık 2017 No:2017/8642	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası II	2007	99.735.000	29 Aralık 2017 No:2017/8643	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Pendorya AVM	2008	152.990.000	29 Aralık 2017 No:2017/8645	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tahir Han ⁽²⁾	2006	25.425.000	29 Aralık 2017 No:2017/8644	Yatırım Amaçlı	Yoktur.

1) %50 TSKB GYO payı için

2) %74 TSKB GYO payı için



YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İbraçının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

VARLIKLAR	31-Ara-15	31-Ara-16	31-Ara-17	30-Haz-18
DÖNEN VARLIKLAR	8.458.255	13.418.920	16.966.200	14.688.965
DURAN VARLIKLAR	413.227.240	424.235.386	449.597.735	448.074.381
TOPLAM VARLIKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	172.137.219	81.251.445	118.697.662	137.740.253
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	164.484.300	66.855.656	94.896.338	115.992.315
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	30.000.980	163.503.329	177.623.096	206.648.482
Uzun vadeli borçlanmalar	27.287.417	159.526.708	172.642.634	201.456.338
ÖZKAYNAKLAR	219.547.296	192.899.532	170.243.177	118.374.611
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Net dönem karı / (zararı)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(51.868.566)
TOPLAM KAYNAKLAR	421.685.495	437.654.306	466.563.935	462.763.346

Varlıklar;

2015 yılında 421.685.495 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2016 senesinde %3,8 artış ile 437.654.306 TL seviyesine ulaşırken, 2017 yılında bir önceki yıla göre %6,6 artış göstermiş ve 466.563.935 TL'ye ulaşmıştır. 2018 yılının ilk yarısı itibariyle ise aktif büyüklüğü 462.763.346 TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla toplam aktiflerin sırasıyla %2, %3, %3,6 ve %3'ünü dönen varlıklar oluşturmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve diğer dönem varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır.

Kaynaklar;

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar ile kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli finansal borçlanmalardaki artış, piyasalarda görülen yukarı yönlü kur dalgalanmalarından ve yeni finansal borçlanmalardan kaynaklanmaktadır.

2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %85, %33, %40 ve %40'ını kısa vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2015 yılında 172.137.219 TL olan kısa vadeli yükümlülükler 2016 yılında 81.251.445 TL'ye gerilemiştir. Ancak 2017 yılında artış gösteren kısa vadeli yükümlülükler 118.697.662 TL'ye çıkmış ve 30.06.2018 itibariyle 137.740.253 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 30.000.980 TL, 163.503.329 TL, 177.623.096 TL ve 206.648.482 TL'dir. Şirket'in 2015, 2016, 2017 yıl sonu ve 30.06.2018 itibarıyla toplam kaynaklarının sırasıyla %52, %44, %36 ve %26'sını özkaynakları oluşturmaktadır.

10.2.1.maddesinde yer aldığı üzere; Şirket net dönem karı/zararı 2015 yılında 9.036.381 TL, 2016 yılında eksi 26.645.070 TL, 2017 yılında eksi 22.672.732 TL ve 2018/06 itibarıyla eksi 51.868.566 TL'dir. 2018/06 bilanço'ya yansıyan dönem net zararındaki artış, ağırlıklı olarak piyasalarda görülen yukarı yönlü kur dalgalanmaları sebebiyle oluşan finansman giderlerinden kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

	1 Ocak - 31-Ara-15	1 Ocak - 31-Ara-16	1 Ocak - 31-Ara-17	1 Ocak - 30-Haz-17	1 Ocak - 30-Haz-18
Hasılat	16.589.936	17.631.102	19.587.549	9.764.546	11.714.435
Satışların maliyeti	(6.106.939)	(6.621.982)	(7.088.439)	(3.485.015)	(3.975.519)
Brüt kar	10.482.997	11.009.120	12.499.110	6.279.531	7.738.916
Genel yönetim giderleri	(2.915.101)	(3.156.188)	(3.404.077)	(1.961.482)	(2.069.059)
Pazarlama giderleri	(815.496)	(490.202)	(181.119)	(99.630)	(115.260)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	52.468.503	26.940.009	28.069.227	739.308	807.147
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(12.731.136)	(14.286.188)	(18.829)	(16.799)	(24.517)
Esas faaliyet karı	46.489.767	20.016.551	36.964.312	4.940.928	6.337.227
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	(3.352.141)	(1.504.346)	(967.109)	(537.038)	(239.881)
Finansman gelirleri	33.433	26.702	29.943	20.767	30.091
Finansman giderleri	(34.134.678)	(45.183.977)	(58.699.878)	(22.094.748)	(57.996.003)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)
Pay başına (zarar) / kazanç	0.0602	(0.1776)	(0.1512)	(0.1178)	(0.3458)
DÖNEM (ZARARI) / KARI	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(17.670.091)	(51.868.566)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.073)	(2.694)	16.377	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	9.034.308	(26.647.764)	(22.656.355)	(17.670.091)	(51.868.566)

TSKB GYO'nun yıllar itibarıyla satış hasılatı, artış göstermiştir. 2016 yılında bir önceki yıla göre %6,3 artış gösterirken 2017 yılında yıllık artış %11 oranına ulaşmıştır. 2018 yılının ilk yarısında satış hasılatı bir önceki yılın aynı dönemine göre kira gelirlerindeki artış sebebiyle %20 oranında yükselmiştir. Maliyetlerin satışlar içindeki payı yıllık bazda %36-%37 bandındadır. Altı aylık dönemlerde bu oran %36'dır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi büyük ölçüde, her yıl sonunda yaptırılan gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre oluşan değer artışlarından oluşmaktadır. Altı aylık dönemlerde bu gelirlerin düşük olmasının sebebi de raporların yılsonunda yenilenmesinden dolayıdır.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GYO'nun 2015, 2016, 2017 yıl sonları ve 30.06.2017/2018 ara dönemleri itibarıyla toplam kapsamlı gelirleri sırasıyla 9.034.308 TL, eksi 26.647.764 TL, eksi 22.656.355 TL, eksi 17.670.091 TL ve eksi 51.868.566'dir. 2018/06 bilançoya yansıyan dönem net zararındaki artış, ağırlıklı olarak piyasalarda görülen yukarı yönlü kur dalgalanmaları sebebiyle oluşan finansman giderlerinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in brüt kar marjı 2015 yılında %63, 2016 yılında %62, 2017 yılında %64 ve 2018 yılı ilk yarısında %66'dır.

Seçilmiş bazı önemli oranlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Finansal Oranlar	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar/Kısa vadeli Borçlar)	0,05	0,17	0,14	0,11
Borçların Toplam Kaynaklara Oranı (Toplam Borçlar/Toplam Pasif)	0,48	0,56	0,64	0,74
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar / Aktif Toplamı)	0,02	0,03	0,04	0,03
Brüt Kâr Marjı (Brüt Kâr/Net Satışlar)	0,63	0,62	0,64	0,66
Faaliyet Kâr Marjı (Faaliyet Kârı/ Net Satışlar)	2,80	1,14	1,89	0,54

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

	31.12.2015	31.12.2016	Değişim %	31.12.2017	Değişim %	30.06.2017	30.06.2018	Değişim %
Net Satışlar	16.140.616	17.177.603	6%	19.341.920	13%	9.543.960	11.387.829	19%

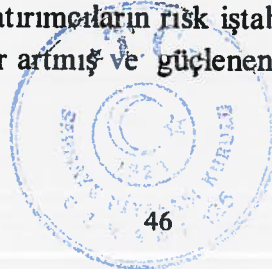
TSKB GYO'nun gelirleri, kira ve ortak alan gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %6 artış göstererek 17.177.603 TL'ye çıkmıştır. 2017 yılında yıllık satış artışı %13 oranında olup, 19.341.920 TL'ye ulaşmıştır.


30.06.2018 döneminde ise 2017 yılının aynı dönemine göre satışlar %19 artış göstermiş ve 11.387.829 TL'ye çıkmıştır (30.06.2017 satışlar 9.543.960 TL'dir).

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

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektörü ülkenin içinde bulunduğu ekonomik konjonktürel koşullardan etkilenmektedir. Son yıllarda gelişmiş ülkelerin mali yapılarının toparlanması adına attıkları parasal genişleme adımları sonucunda, Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları artmış olup, kısa ve uzun vadeli yatırımlar sayesinde artan döviz likiditesine bağlı olarak fonlama maliyetleri de azalmıştır. Global ekonomik koşullar ülkenin iktisadi katma değerine pozitif katkı sağlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde, gelişmiş ülkelerin yaşadığı durgunluğun yerini iktisadi toparlanmaya bırakmaya başlaması, faiz artırımı kararlarını da beraberinde getirmiş olup, global yatırımların risk iştahının da azalmasına sebep olmuştur. Bu gelişmeler sonucu yurt içinde faizler artmış ve güçlenen döviz karşısında TL'de değer kaybı ve oynaklıklar gözlemlenmiştir.


YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.




YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafi koşullar sebebi ile jeopolitik risk unsuru son yıllarda artış göstermiş olup, bu artış yerli ve yabancı yatırımcıların yatırım kararlarını da etkilemiştir. Sistemik risk unsurlarının varlığı kur ve faiz oranlarını etkilemiş olup, makroekonomik dengede bozulmalara ve iç talepte gevşemelere yol açmıştır. Öte yandan özellikle 2016 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun talep ve yatırımları canlandırmak adına aldığı kararlar, büyüme rakamlarına olumlu yansımıştır. Kamunun aldığı kararlar doğrultusunda gayrimenkul sektörüne yatırımı ve konut talebini canlandırıcı birçok teşvik ve uygulama hayata geçirilmiştir.

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş
	30.06.2018
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	137.740.253
Teminatl	19.647.683
Teminatsız	118.092.570
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	206.648.482
Teminatl	201.456.338
Teminatsız	5.192.144
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	344.388.735
Özkaynaklar	118.374.611
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	150.000.000
Yasal yedekler	152.670
TOPLAM KAYNAKLAR	462.763.346



YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Net Borçluluk Durumu	30.06.2018 Tutar (TL)
A. Nakit	0
B. Nakit Benzerleri	9.453.811
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	9.453.811
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	115.992.315
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	20.616.212
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	136.608.527
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	127.154.716
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	201.456.338
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	201.456.338
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	328.611.054

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

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

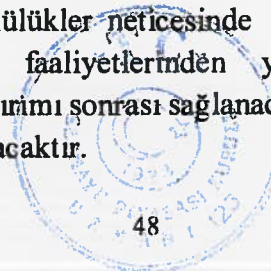
11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 30.06.2018 tarihli dönen varlıkları 14.688.965 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 137.740.253 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı olarak kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir.

TL	2015	2016	2017	30/06/2018
Dönen Varlıklar	8.458.255	13.418.920	16.966.200	14.688.965
Kısa Vadeli Yükümlülükler	172.137.219	81.251.445	118.697.662	137.740.253
Net İşletme Sermayesi	-163.678.964	-67.832.525	-101.731.462	-123.051.288

Yukarıdaki tabloda da verildiği üzere Şirket'in yıllar itibariyle net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2015 yılında en yüksek seviyeye çıktığı ve ardından azaldığı görülmekle birlikte, 2018 yılının artan kısa vadeli yükümlülükler neticesinde 123 milyon TL net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

Şirket'in gayrimenkul portföyünün yer aldığı bölgelerde yakın zamanda başlanmış projeler halen devam etmektedir. Pendorya AVM'ye 300 mt yürüme mesafesinde inşası tamamlanan Garanti Bankası Operasyon Merkezinin 2018 yılı içerisinde faaliyete geçmesi beklenmekte olup, bu gelişimin AVM faaliyetlerine olumlu etki yaratması beklenmektedir. Ayrıca Pendorya AVM ve çevresinde yeni imar mevzuatına istinaden ilave emsal kazanımları ve yapılaşma koşullarında ticari alandan konut inşasının önünü açacak bazı gelişmeler ortaya çıkmış olup, AVM yatırımının bulunduğu bölgede gelecek dönemde yeni projelerin hayata geçme potansiyeli bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan ofis binalarının bulunduğu lokasyon çevresinde devam eden projeler olması yeni yatırımlar için cazibe yaratmaktadır. Tahir Han binasının bulunduğu bölgede inşası devam eden Galataport projesinin yanı sıra yeni otel ve restaurant yatırımları devam etmekte olduğu görülmektedir. Fındıklı Binalarının yakınında inşası devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi (Martı Projesi)'nin inşaatının yakın dönemde tamamlanıp faaliyete geçmesi beklenmektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 inci maddesindeki İhraççının ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler, İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler, İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler ve Diğer Riskler ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

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

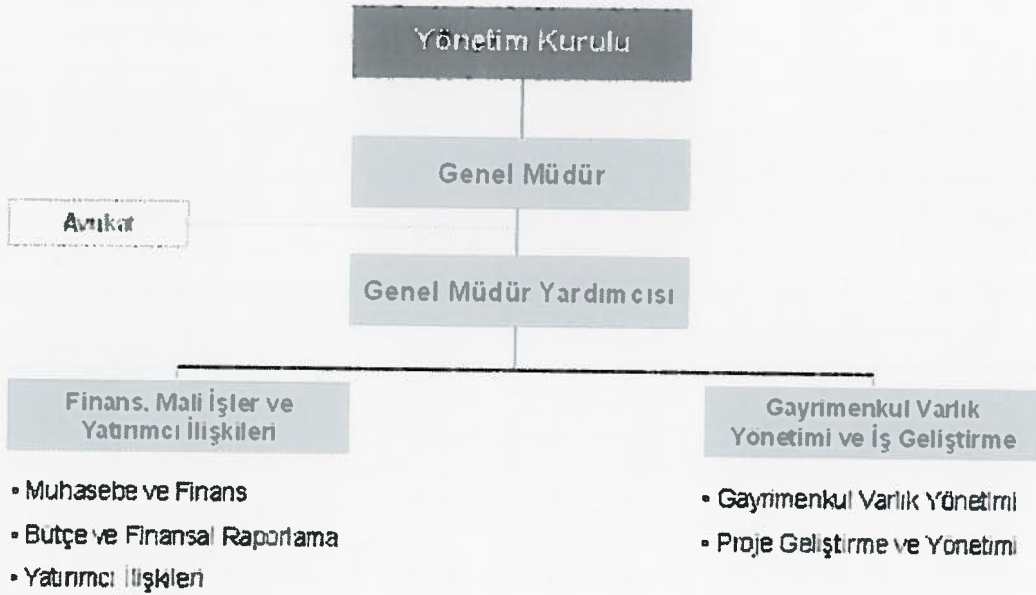
13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu: Yoktur.

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

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi: Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

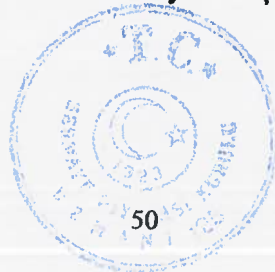


14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

27.04.2018 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hakan Aygen, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı'na Özlem Bağdatlı, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Elif Aydoğan Özdemir, Ahmet Hanefi Özbilen, Seyit Hüseyin Gürel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ersan Yıldırım ve Aysel Ölçen Aydınır 1 yıl süreyle atanmışlardır.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	27.04.2018/1 yıl	-	-
Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	27.04.2018/1 yıl	-	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	-	27.04.2018/1 yıl	-	-

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu Üyelerinin İhraççı Dışında Aldığı Görev
Hakan AYGEN	TSKB Genel Müdür Yardımcısı
Özlem BAĞDATLI	TSKB Hukuk İşleri Müdürü
Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR	TSKB Kredi İzleme Müdürü
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	TSKB Danışmanlık Pazarlama Grup Yöneticisi
Seyit Hüseyin GÜREL	TSKB Kurumsal Pazarlama Grup Yöneticisi
Ersan YILDIRIM	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi Mollabayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı İstanbul	Genel Müdür	-	-
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi Mollabayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı İstanbul	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

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

Yoktur.

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

Hakan AYGEN- Yönetim Kurulu Başkanı

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

Özlem BAĞDATLI- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR - Yönetim Kurulu Üyesi

Elif Aydoğan Özdemir, Boğaziçi Üniversitesi işletme bölümü mezundur. Kariyerine Finansbank Yurtdışı Sermaye Piyasaları Araştırma Departmanında uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1997 yılında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde analist olarak çalışmaya başlayan Özdemir, aynı departmanda 2008-2016 yılları arasında Mali Analiz Müdürü olarak kariyerini sürdürmüştür. Özdemir, 2017 yılı Ocak ayından itibaren TSKB'de Kredi İzleme Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2006-2011 yılları arasında, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de 2011-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, 2015 yılından bu yana TSKB Munzam Vakfi'nda Denetçidir. Özdemir, 2017 yılında TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.



TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Seyit Hüseyin GÜREL- Yönetim Kurulu Üyesi

Seyit Hüseyin Gürel Orta Doğu Teknik Üniversitesi iktisat 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, 2017 yılı Ocak ayından itibaren TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Ayrıca Gürel, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Ahmet Hanefi ÖZBİLEN- Yönetim Kurulu Üyesi

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

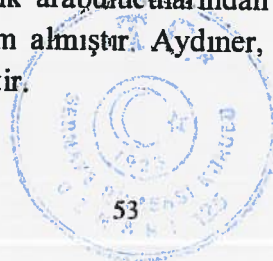
Ersan YILDIRIM - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

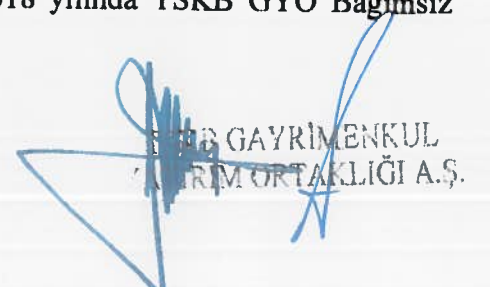
Ersan Yıldırım, 1972 yılında İTÜ Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Üretim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, TSKB'de 1982-1998 yılları arasında sırasıyla Kredi Yatırım ile Mühendislik ve Danışmanlık Müdürlüklerinde çeşitli pozisyonlarda görev almıştır. Yıldırım, 2004-2008 yılları arasında Avrupa Konseyi Kalkınma Bankasında Kobi Proje Değerleme ve Türkiye Teknik Finansal Danışmanlığı görevini yürütmesinin yanısıra ilerleyen yıllarda farklı kurumlarda üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Yıldırım, 2016 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Aysel ÖLÇEN AYDINER - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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






TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hüseyin TIKEN - Genel Müdür

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

Cengaver YILDIZGÖZ - Genel Müdür Yardımcısı

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

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

Hakan AYGEN

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

Özlem BAĞDATLI

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (26.03.2014-22.03.2017)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (22.03.2017'den sonra)	Evet	-	-	-

Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	-	-	Hayır
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Denetçi	Evet	-	-	Hayır
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (22.03.2017 halen devam etmektedir)	Evet	-	-	-

Seyit Hüseyin GÜREL

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

Ahmet Hanefi ÖZBİLEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Karsusan A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (2008-2014)	Hayır			
TSKB Gayrimenkul Değerleme	Yönetim Kurulu Üyesi (2015'den itibaren)	Evet			
TSKB Munzam Vakfı	Denetçi	Evet			
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı (Esacarus)	Yönetim Kurulu Üyesi (2017'den itibaren)	Evet			
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)	Evet	-	-	-

Ersan YILDIRIM

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aysel ÖLÇEN AYDINER

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (Nisan 2018'den beri)	Evet	-	-	-

Hüseyin TİKEN

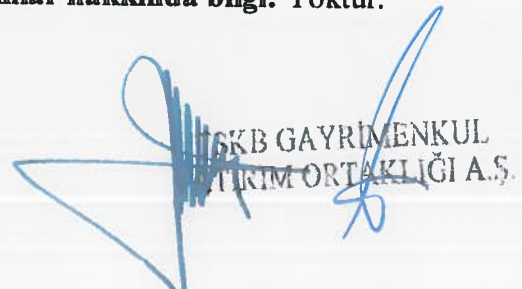
Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavarza Otelcilik A.Ş.	Başkan	Evet	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi (25/06/2012-27/11/2014)	Hayır	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (27/11/2014'ten beri)	Evet	-	-	-

Cengaver YILDIZGÖZ

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

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi: Yoktur.

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



TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı (TL)	702.801	1.155.508	1.168.186	910.445

30.06.2017 döneminde yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler 657.112 TL'dir.

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

	30-Haz-18	31-Ara-17
Kısa vadeli		
Personel prim karşılığı	192.436	216.386
Kullanılmamış izinler karşılığı	80.000	160.000
Uzun vadeli		
Kıdem tazminatı karşılığı	112.436	56.386
	105.607	99.137
	105.607	99.137
Toplam	298.043	315.523

	30-Haz-18	30-Haz-17
Dönem başı bakiyesi	99.137	102.270
Hizmet maliyeti	1.101	11.047
Faiz maliyeti	5.369	5.832
Dönem içi ödemeler	-	(23.752)
Dönem sonu bakiyesi	105.607	95.397

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

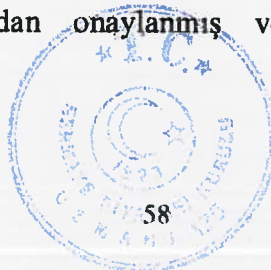
Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl/Devam Ediyor
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl/Devam Ediyor
Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Ersan YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/Devam Ediyor
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür	Süresiz/Devam Ediyor
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz/Devam Ediyor

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

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

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

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



TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komitesi

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Aysel ÖLÇEN AYDINER	Başkan	Bağımsız
	Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR	Üye	Bağımsız Değil

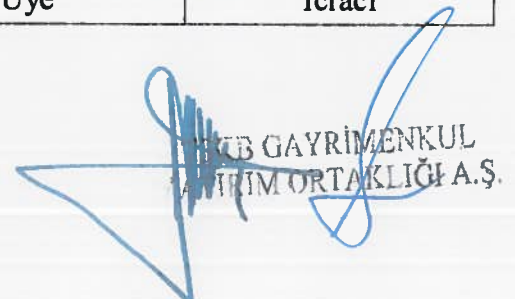
Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ersan YILDIRIM	Başkan	Bağımsız
	Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR	Üye	İcrada görevli olmayan ve bağımsız olmayan
	Cengaver YILDIZGÖZ	Üye	İcracı



59
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporlarında kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup, bu raporlara www.kap.org.tr internet adresinden ulaşılabilir.

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

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

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

İsim	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	209217 - 701855	Yüksek Lisans
Övül ÖZMERİÇ	Yönetici-Avukat	(212) 334 50 20	ozmerico@tskb.com.tr	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	702296	Lisans
Ezgi SERTOĞLU	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	(212) 334 50 20	sertoglu@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	212157- 702799	Lisans

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Yıllar İtibari İle Çalışan Personel Sayısı	31.12.2017 (Yılsonu)	31.12.2016 (Yılsonu)	31.12.2015 (Yılsonu)	30.06.2018 (Ara Dönem)
	10	12	12	11

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

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

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

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi: Yoktur.

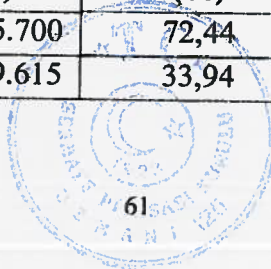
18. ANA PAY SAHIPLERİ

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

Ortağın; Ticaret Ünvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	08.06.2018		08/10/2018	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	106.263.100	70,84	106.263.100	70,84
Diğer	43.736.900	29,16	43.736.900	29,16
TOPLAM	150.000.000	100	150.000.000	100

Ortak Ticaret Ünvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	08.06.2018		08/10/2018	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	108.665.700	72,44	108.665.700	72,44
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50.909.615	33,94	50.985.681	33,99

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazın türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	10.000.000	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	4.091.111	2,73
C	Hamiline	Yok	1,00	135.908.889	90,6
			TOPLAM	150.000.000	100,0

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

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı (08.10.2018)		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oran (%)		
TSKB	108.665.700	72,44	Şirket'te pay sahipliği	Şirket, SPK mevzuatına tabi olup SPK'nın gözetim ve denetimi altında bir sermaye piyasası kurumudur. Keza Şirket'in ana ortağı TSKB de gerek BDDK gerekse de SPK'nın denetim ve gözetimine tabi bir kuruluştur. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olacak niteliktedir.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50.985.681	33,99	Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin TSKB ve Trakya Yatırım Holding A.Ş.'deki pay sahipliği dolayısıyla Şirket'in de dolaylı pay sahibi olması	Şirket, SPK mevzuatına tabi olup SPK'nın gözetim ve denetimi altında bir sermaye piyasası kurumudur. Keza Şirket'in ana ortağı TSKB ve Şirket'in dolaylı pay sahibi Türkiye İş Bankası A.Ş. de gerek BDDK gerekse de SPK'nın denetim ve gözetimine tabi kuruluşlarıdır. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olacak niteliktedir.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi: Yoktur.

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

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalara, KAP'ta yayınlanan 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017, 30.06.2017 ve 30.06.2018 tarihli bağımsız denetim raporlarında 22.1. numaralı "İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar" ve 22.2. numaralı "İlişkili taraflardan gelir ve giderler" başlıkları altında ilişkili taraf açıklamaları kısmında yer verilmiştir.

TSKG GYO'nun ilişkili tarafları ve bu taraflar ile ilgili işlemler aşağıda belirtilmiştir;

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

	31.Ara.15	31.Ara.16	31.Ara.17	30.Haz.17	30.Haz.18
Bankalar – vadeli					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	80.537	90.397	106.261	95.851	122.843
TSKB	1.445.618	-	-	-	-
Bankalar – vadesiz					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	808	-	23.382
Toplam	1.526.155	90.397	107.069	95.851	146.225
İlişkili taraflardan ticari alacaklar					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	-	-	77
TSKB	-	-	5.358	-	-
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	65	-	-
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	-	-	1.417	-	-
Toplam	-	-	6.840	-	77
Peşin ödenen giderler					
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	332.998	342.152	379.560	189.418	199.716
Toplam	332.998	342.152	379.560	189.418	199.716
Banka kredileri					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31.206.669	33.678.415	31.664.372	31.551.297	35.111.733
TSKB	112.012.813	-	-	-	-
Toplam	143.219.482	33.678.415	31.664.372	31.551.297	35.111.733

İlişkili taraflara ticari borçlar

Anadolu An. Türk Sigorta Şirketi	299.838	329.766	350.884	177.491	158.171
TSKB	-	-	47.329	-	528
Toplam		329.766	398.213	177.491	158.699

	1 Ocak – 31.Ara.15	1 Ocak – 31.Ara.16	1 Ocak – 31.Ara.17	1 Ocak – 30.Haz.17	1 Ocak – 30.Haz.18
Kira gelirleri					
TSKB	6.682.507	7.122.938	7.637.135	3.818.566	4.955.884
TSKB Gayrimenkul Değerleme	217.483	232.076	257.465	128.732	149.935
TSKB AŞ Munzam Vakfı	9.960	10.628	11.790	5.895	6.866
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	9.412	9.753	10.910	5.456	6.354
Yatırım Finansman	280.642	306.000	570.575	283.679	380.701
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	-	-	568
Toplam	7.200.004	7.681.395	8.487.875	4.242.328	5.500.308
Faiz gelirleri					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.495	2.246	3.010	1.218	2.433
TSKB	16.045	211	-	-	-
Toplam	18.540	2.457	3.010	1.218	2.433
Faiz giderleri					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	2.028.888	2.266.368	1.111.469	1.292.581
TSKB	4.926.562	2.295.121	-	-	-
Toplam	4.926.562	4.324.009	2.266.368	1.111.469	1.292.581
Kredi ve sigorta komisyonu giderleri					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	108	-	-
TSKB	384	144	-	72	114
Toplam	384	144	108	72	114
Aktifleştirilen faiz giderleri					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.302.864	-	-	-	-
Toplam	1.302.864	-	-	-	-

[Signature]
YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



[Signature]
TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	1 Ocak – 31.Ara.15	1 Ocak – 31.Ara.16	1 Ocak – 31.Ara.17	1 Ocak – 30.Haz.17	1 Ocak – 30.Haz.18
<i>Kira gelirleri</i>					
TSKB	6.682.507	7.122.938	7.637.135	3.818.566	4.955.884
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ	217.483	232.076	257.465	128.732	149.935
TSKB AŞ Munzam Vakfi	9.960	10.628	11.790	5.895	6.866
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	9.412	9.753	10.910	5.456	6.354
Yatırım Finansman Türkiye İş Bankası A.Ş.	280.642	306.000	570.575	283.679	380.701
	-	-	-	-	568
Toplam	7.200.004	7.681.395	8.487.875	4.242.328	5.500.308

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
NET SATIŞLAR	16.140.616	17.177.603	19.341.920	9.543.960	11.387.829

İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
	45%	45%	44%	44%	48%

İlişkili taraflar ile yapılan kira sözleşmelerine istinaden elde edilen gelirlerin net satışlar içerisindeki payı yukarıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir. İlişkili tarafların net satışlar içerisindeki payı, 2015, 2016, 2017 ve 2018/06 faaliyet dönemleri itibariyle sırasıyla %45, %45, %44, %44 ve %48'dir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir.

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

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

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

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

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir.



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Fiili Dolaşımda Bulunan Payların Toplam Nominal Değeri (TL)	34.245.000	34.241.707	34.240.007	34.240.007
Toplam Sermaye (TL)	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Fiili Dolaşım Oranı (%)	22,83	22,82	22,82	22,82

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

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

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

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

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

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

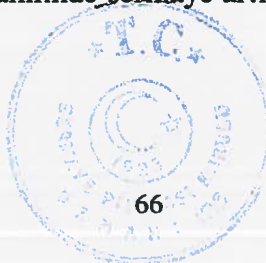
Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları, "TSGYO" işlem koduyla BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

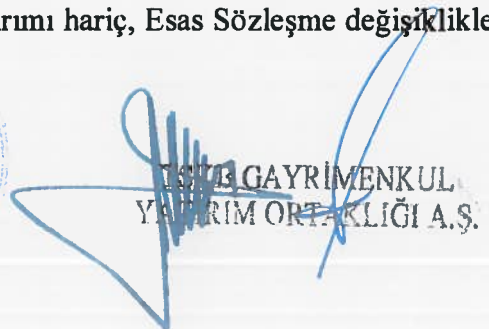
20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi: Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TSGY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

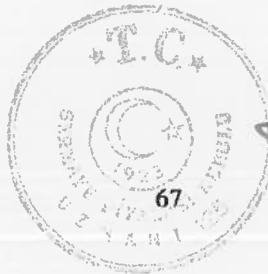
Şirket Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.


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

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

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


T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

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

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

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

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

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

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 seçilir. C grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

İmtiyazlı paylarla ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümleri saklıdır.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesine göre:

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




68
THE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

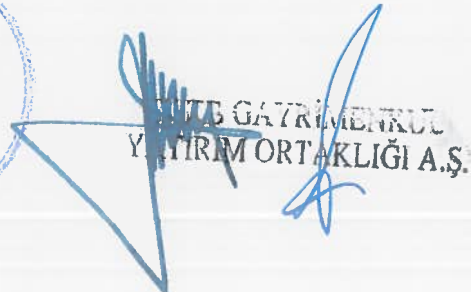
Şirket Esas Sözleşmesi'nin 21. maddesine göre:

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

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






MTE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesine göre:

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

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

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

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

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



TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta İlan Edilme Tarihi
1 Ocak – 31 Aralık 2015	26.01.2016
1 Ocak – 31 Aralık 2016	26.01.2017
1 Ocak – 31 Aralık 2017	29.01.2018
1 Ocak- 30 Haziran 2018	26.07.2018

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçisinin Adı-Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2015	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal TIKMAK	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal TIKMAK	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak- 30 Haziran 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

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

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, TTK'nın 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini 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, Kurulca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

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

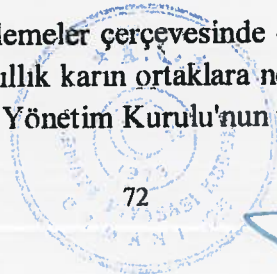
İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

f) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır. Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz TTK'nın 512. maddesi hükmü saklıdır. Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı Genel Kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Kurul Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

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

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

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

2015 Yılı Kâr Dağıtımı

23 Mart 2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2015 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2015 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Söz konusu olağan genel kurul kararı 23.03.2016 tarihinde KAP'ta kâr payı dağıtım tabloları ile birlikte ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

2016 Yılı Kâr Dağıtımı

22 Mart 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2016 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2016 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Söz konusu olağan genel kurul kararı 22.03.2017 tarihinde KAP'ta kâr payı dağıtım tabloları ile birlikte ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

2017 Yılı Kâr Dağıtımı

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


İBRAHİM GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




İBRAHİM GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İhraççının Müdahil Olduğu Davalar					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Sağlam Satış ve Paz. A.Ş	Pendik Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Müdahil TSKB GYO	İstanbul Anadolu 4. Asliye Hukuk MAhkemesi 2017/436E	El Atmanın Önlenmesi – Tazminat	645.354-TL	Davanın İst. Büyükşehir Belediyesi yönünden kabulüne karar verilmiştir.
Jilber Topuz	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/385 E.	27 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantı gündeminde yer alan 5, 7 ve 9 numaralı gündem maddelerine yönelik Genel Kurul kararlarının iptali ¹	-	Yargılama devam etmektedir.

Ayrıca Şirket lehine Şirket tarafından 74 adet toplam 1.941.802-TL ana para tutarlı icra takibi başlatılmış olup, bahse konu takipler halen devam etmektedir. Şirket'e karşı açılan 3 adet toplam 56.203,16-TL ana para tutarlı icra takibi ise Şirket'in itirazı sonucu durmuştur. Bahse konu icra takiplerinden ikisinin devamı için karşı tarafça itirazın iptali davaları açılmıştır.

Şirket'in taraf olduğu toplam 23 adet davanın dava değeri 1.267.029,04-TL'dir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler: Yoktur.

¹ Genel kurul toplantı gündeminin iptali talep edilen maddelerinden, 5. madde 2017 yılı içinde istifa eden yönetim kurulu üyelerinin yerine yapılan atamaların genel kurul onayına sunulmasına, 7. madde yönetim kurulu üyelerinin seçimine ve 9. madde bağımsız denetim faaliyetini yürüten kuruluşun seçimine ilişkindir.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oran (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	10.000.000	100	1,00	10.000.000	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	4.091.111	100	1,00	4.091.111	2,73
C	Hamiline	Yoktur.	135.908.889	100	1,00	135.908.889	90,60
TOPLAM			150.000.000	100		150.000.000	100

Şirket'in 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla %100 artırılarak 300.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet payın 10.000.000 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 4.091.111 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 135.908.889 adedi ise hamiline yazılı C Grubudur (ISIN: TRETSGY00016). İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

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

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi: Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi: Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

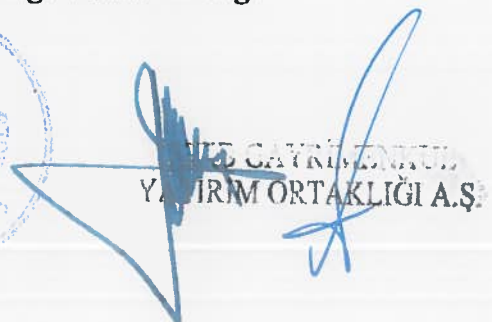
Ortaklığımız payları kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.




YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

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

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

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

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

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

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

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

d) **Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurul'un yayımlamış olduğu ilke kararları, tebliğler ile ilgili diğer kanun ve sair mevzuat ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne uyulur.

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

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

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit

olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrasının (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.

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

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

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

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


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

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

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

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

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

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

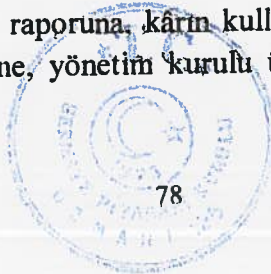
SPKn md. 30 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak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

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

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

TTK md. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

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

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

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

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

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

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

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

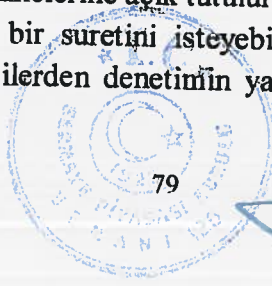
SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

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

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

TTK md. 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

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

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2):

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

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

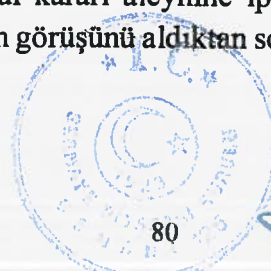
TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel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

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

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

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

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



80
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

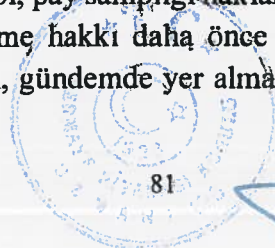
TTK md. 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun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

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

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

TTK md. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almısa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



81
KİSİSEL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

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

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-27.2 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

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

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II-27.2 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

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

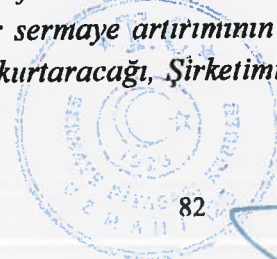
SPKn md. 27 uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 27/08/2018 tarih ve 450 sayılı toplantısında payların ihracına ilişkin alınan karar aşağıdaki gibidir:

“Şirketimizin 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 Şirketimizin faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirketimizi mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirketimizin faaliyet alanlarında yatırım yapmaya

[Signature]
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



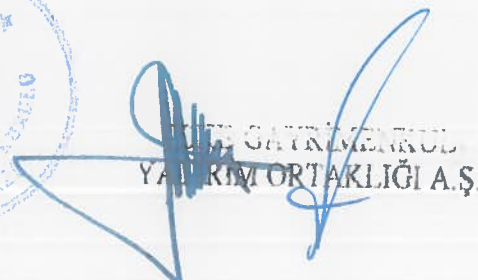
[Signature]
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirketimize fayda sağlayacağını dikkate alarak;

1. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tamamı içerisinde 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %100 (yüzde yüz) oranında 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 300.000.000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına;
2. Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal bedel üzerinden kullandırılmasına;
3. Arttırılan 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 150.000.000 (Yüzellimilyon) adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 10.000.000 (On Milyon) adedinin A grubu nama yazılı, 4.091.111 (Dört Milyon Doksan Bir Bin Yüz On Bir) adedinin B grubu nama yazılı ve 135.908.889 adedinin (Yüz Otuz Beş Milyon Dokuz Yüz Sekiz Bin Sekiz Yüz Seksen Dokuz) C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;
4. Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;
5. Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı paylar için B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı paylar için ise C Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;
6. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan C grubu payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilmesine, 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda ilan edilmesine;
7. Sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına;
8. Sermaye artırımını işlemleri kapsamında Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine;
9. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir."






YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Ortaklık'ın 150.000.000 TL nominal tutarındaki sermayesi; 150.000.000 TL nominal tutarında tamamen nakit karşılığı olmak üzere 300.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

Arttırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 150.000.000 adet payın, 10.000.000 adedi A grubu nama yazılı, 4.091.111 adedi B grubu nama yazılı ve 135.908.889 adedi C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

İhraç edilecek paylardan her biri 1 TL olmak üzere toplamda 135.908.889 TL nominal değerli 135.908.889 adet C grubu hamiline yazılı paylar, halka arz edilmektedir. Halka arz edilen C grubu paylar, Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

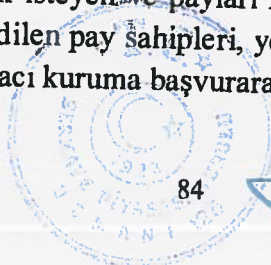
Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle, nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu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

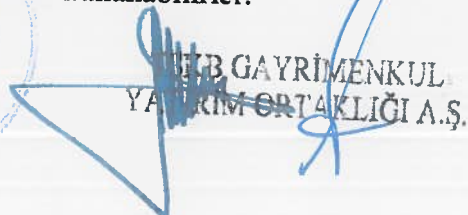
24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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






TİB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

c) Başvuru yerleri:


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

TSKB GYO	Ömer Avni Mh., Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1, 34427 Beyoğlu/İstanbul
Yatırım Finansman	Meclis-i Mebusan Cad. 81 Fındıklı 34427 Beyoğlu/İstanbul

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






TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum İhraççı tarafından yazılı olarak Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, ihraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

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

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

Yoktur.

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

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

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

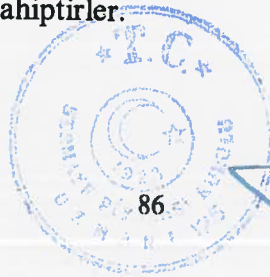
24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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

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

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

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



TKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

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

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanımından ve kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra kalan payların Şirket pay sahibi TSKB tarafından nominal değerinin altında ve Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatın ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ödemek suretiyle satın alınacağı taahhüt edilmiştir. Tahsis kararı bulunmamaktadır.

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

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

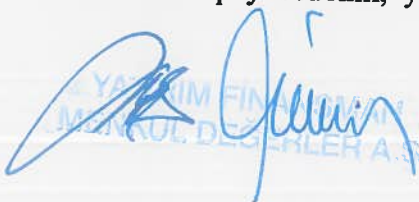
e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

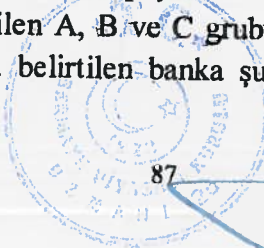
Yeni pay alma oranı %100'dür.

e) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri TSKB nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR760001400000000000344945 No'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni Pay alma haklarını kullanmak isteyen payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen A, B ve C grubu pay sahipleri, yeni pay alma haklarına isabet eden pay bedelini, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından






TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

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

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

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

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

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

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

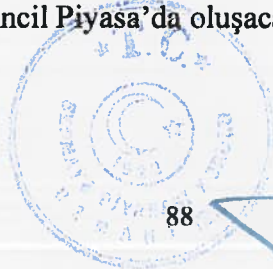
iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



TEK SAĞIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu paylar, nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'nda satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra pay kalması durumunda; kalan payların tamamının nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan alınması hususunda, merkezi Meclisi Mebusan Caddesi No.81 34427 Fındıklı İstanbul adresinde bulunan Şirket'in hakim pay sahibi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e taahhüt verilmiştir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Şirket yönetim kurulunun bir üyesi değildir.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

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

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Görevi
Suat İNCE	Genel Müdür
Çiğdem İÇEL	Genel Müdür Yardımcısı
Hakan AYGEN	Genel Müdür Yardımcısı
Ece BÖRÜ	Genel Müdür Yardımcısı
Gökhan ÇANAKPINAR	Genel Müdür Yardımcısı
Aziz Ferit ERASLAN	Genel Müdür Yardımcısı
Hidayet Yetkin KESLER	Genel Müdür Yardımcısı
Ash Zerrin HANCI	Genel Müdür Yardımcısı
Özlem BAĞDATLI	Müdür
Korhan AKLAR	Grup Yöneticisi
Dilek ÖZDEMİR	Yönetici
Bahar CAR	Yönetici Yardımcısı
Yunus Akşin PINAR	Uzman Yardımcısı
Gülnur CEYLAN	Grup Yöneticisi
Tolga SERT	Müdür
Dilek Pekcan MİŞE	Grup Yöneticisi
Meryem GÜRSOY	Yönetici
Öjen ARSLANYAN	Yönetici


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TTB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Görevi
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Elif AYDOĞAN ÖZDEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Seyit Hüseyin GÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi
Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Hüseyin TİKEN	Genel Müdür
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı
Övül ÖZMERİÇ	Yönetici-Avukat
Ezgi SERTOĞLU	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Ebru ORMANCI	Bütçe ve Finansal Raporlama Uzmanı
Melike BÜYÜKHAMURKAR	Bütçe ve Finansal Raporlama Uzman Yardımcısı

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Görevi
Ömer ERYILMAZ	Genel Müdür
Levent DURUSOY	Genel Müdür Yrd.
Emre Murat ÜNAL	Genel Müdür Yrd.
Pervin BAKANKUŞ	Müdür
Mehmet Ali SUKUŞU	Müdür Yrd.

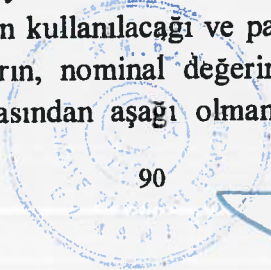
Adı Soyadı/ Görevi	Şirket Adı
Av. Mehmet Suat KAYIKÇI / Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Nusret ÇETİN/ Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Elif ÇOPUR / Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Stj. Av. Selin AKSOYLU / Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Erdal Tıkmak / Sorumlu Denetçi	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
Yaşar Bivas / Sorumlu Denetçi	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

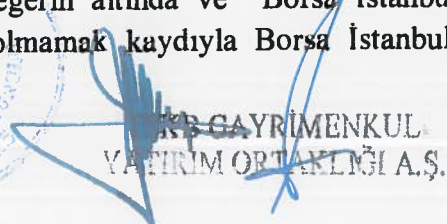
24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in ana hissedarı TSKB, sermaye artırımında, TSKB'nin Şirket'te sahip olduğu paylardan kaynaklanan yeni pay alım haklarının kullanılacağı ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanmalarından sonra kalan payların, nominal değer altında ve Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatın ortalamasından aşağı olmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil






TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Piyasa'da oluşacak fiyattan bedelleri tam ve nakden ödenmek suretiyle satın alacağı yönünde taahhüt vermiştir.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

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

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

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

Satış fiyatı nominal bedel ve piyasa bedeli esas alınarak belirlenmiştir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında 28.08.2018 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.


Aracı Kurum: Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

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

Tel: (212) 317 69 00

Faks: (212) 282 15 50-51,

İnternet Sitesi: www.yf.com.tr



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

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

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yatırım Finansman ile 28.08.2018 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası kalan C grubu payların Borsa İstanbul'da satışı Aracı Kurum tarafından en iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecektir. Kurum bu Aracılık Sözleşmesi ile aynı zamanda danışman olarak da hizmet verecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

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

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

elde edecektir.

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

25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

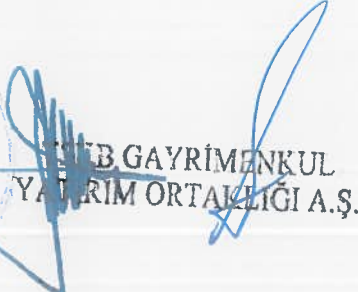
25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımında ihraç edilen C grubu paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı 1'inci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlarlar.

A, B grubu imtiyazlı paylar ise Borsada işlem görmemektedir.


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları "TSGYO" işlem koduyla BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Şirket'in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul'da işlem görmemektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu payları ise BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda "TSGYO" borsa koduyla işlem görmeye başlayacaktır.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

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

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları: Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

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

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

- a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Yoktur.
- b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.
- c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Yoktur.
- d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.
- e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar: Yoktur.


27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 150.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Artırım Miktarı	150.000.000
Kurul Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	300.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV)	47.250
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	7.875
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	36.750
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	60.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	60.000
Toplam Maliyet	511.875
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	149.488.125
İhraca Konu Pay Adedi	150,000,000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0034

Açıklama	Tutar
Satıştan elde edilecek brüt gelir	150.000.000 TL
Tahmini toplam maliyet	511.875 TL
Payların satışından elde edilecek tahmini net nakit girişi	149.488.125 TL

Payların satışından elde edilecek brüt gelir 150.000.000 TL olup, satışa ilişkin masraflar düşüldükten sonra elde edilecek tahmini net nakit girişi 149.488.125 TL ve pay başına düşen maliyet 0,0034 TL olarak hesaplanmaktadır.


Ayrıca, 28.08.2018 tarih 453 nolu Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu KAP'ta açıklanmıştır.

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

Şirket'in mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde Şirket'in elde ettiği faaliyet karının Şirket'in borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı görülmüş olup, sermaye artırımını ile Şirket'in kredi borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda halka arz gelirleriyle mevcut kredi borçlarının ödenmesi planlanmaktadır. Halka arzdan tahmini 149.488.125 TL net gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu, Yönetim Kurulu kararı ile birlikte 28.08.2018 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

28.08.2018 tarihinde KAP'ta ilan edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'na göre, Şirket bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonu, büyük oranda net finansal borçluluğun azaltılması amacıyla kullanacaktır.





Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçlar ve net finansal borçluluk durumu, aşağıdaki tabloda izah edildiği gibidir:

Kısa Vadeli Banka Kredileri	115.992.315 TL
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	20.616.212 TL
Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0 TL
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	136.608.527 TL
Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk	127.154.716 TL
Uzun Vadeli Banka Kredileri	201.456.338 TL
Diğer Uzun Vadeli Krediler	0 TL
Uzun Vadeli Finansal Borçluluk	201.456.338 TL
Net Finansal Borçluluk	328.611.054 TL

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

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

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)	118.374.611 TL	267.862.736 TL
Nakit Sermaye Artışı	-	150.000.000 TL
Sermaye Artırım Masraflar		511.875 TL
Ödenmiş Sermaye	150.000.000 TL	300.000.000 TL
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	0,79 TL	0,89 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-	0,10 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-	%13,14 (pozitif)

İşbu hesaplama tüm pay sahiplerinin bedelli sermaye artırımına katılacakları varsayımı ile yapılmıştır. Bu doğrultuda sermaye artırımını sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir.



SERMAYE ARTIRIMI
ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Mevcut durum itibarıyla Şirket paylarının BIST işlem fiyatının 1 TL nominal değerinin altında olması ve BIST Birincil Piyasa'da payların 1 TL'nin üzerinden satışının beklenmemesi nedeniyle, sulanma etkisinin yukarıda hesaplanan şekilde olması beklenmektedir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

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

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

Şirket'in 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2015	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal TIKMAK	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz 34805 İstanbul	Erdal TIKMAK	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak- 30 Haziran 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak, Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi:

a. Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak GYO'lar kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca GYO statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren ve GYO statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

GYO'ların kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

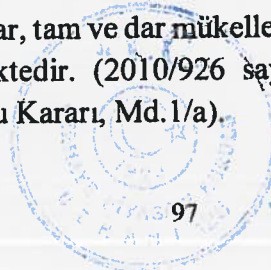
b. Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca GYO'ların portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran %0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) no'lu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi:

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

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



TÜRK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır.

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

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da (BIST) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BIST'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi:

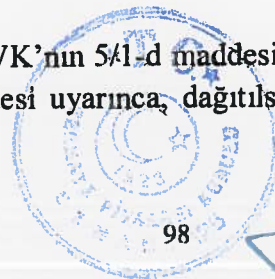
a. Gerçek Kişiler

a1) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır.

Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanununun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2018 yılı gelirleri için 34.000 TL), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz pay edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

a2) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

b. Kurumlar

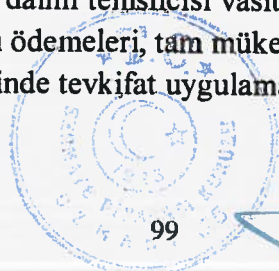
b1) Tam Mükellef Kurumlar ile Payları Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

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

b2) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Paylarını Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır.



Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

c. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2020 döneminde ise paylarının elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

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

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

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

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER


Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mh., Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1, 34427 Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.tskbgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

1. Şirket İç Yönergesi
2. Şirket Esas Sözleşmesi
3. Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanları
4. Gayrimenkul Değerleme Şirketi Beyanları


YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




T.C. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.