

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



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

İÇİNDEKİLER

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

I - ŞİRKET PROFİLİ

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

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 70 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Eylül 2020 itibarıyla 800 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 31.794 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.09.2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 500,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye: 500,000,000 TL

Payların, 33.333.333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 13.637.037 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 453.029.630 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 204.250.010 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 30 Eylül 2020 itibarıyla 800 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66,000 m²'dir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	445,671,516	89.13%
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	54,328,484	10.87%
Toplam	500.000.000	100%

*Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin 33.333.333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 13.637.037 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 248.029.620 TL'lik kısmı fiili dolaşımda olmayan C Grubu paylardan oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu

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

Hakan Aygen



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

Özlem Bağdatlı



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

A.Hanefi Özbilen



Ahmet Hanefi Özbilen, Marmara Üniversitesi İşletme Bölümü mezundur. Kariyerine 1998 yılında Deniz Yatırım'da Kurumsal Finansman ve Araştırma Müdürlüğü'nde başlamıştır. 1999 yılında TSKB Kurumsal Finansman Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak çalışmaya başlayan Özbilen, Mali Analiz Müdürlüğü ve Krediler Müdürlüğü'nde kredi tahsis ve değerlendirmeye yönelik çeşitli görevler almıştır. Kredi satışı ağırlıklı kariyerine ise Proje Finansman Müdürlüğü ve Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde aldığı görevler ile devam etmiştir. Halihazırda Finansal Danışmanlık Bölümü'nde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Özbilen, Karsusan A.Ş.'de 2008-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, 2015 yılından bu yana TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Munzam Vakfı'nda Denetçi ve 2017 yılında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevi sürdürmektedir. Ayrıca 2015 yılından bu yana TUSİAD Turizm Çalışma Grubu üyesi olan Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Seyit Hüseyin Gürel



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

Dilek Pekcan Mişe



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

Ersan Yıldırım



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

Aysel Ölçen Aydın



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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Aysel Ölçen Aydınır	Üye

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydınır	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye

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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde 53 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

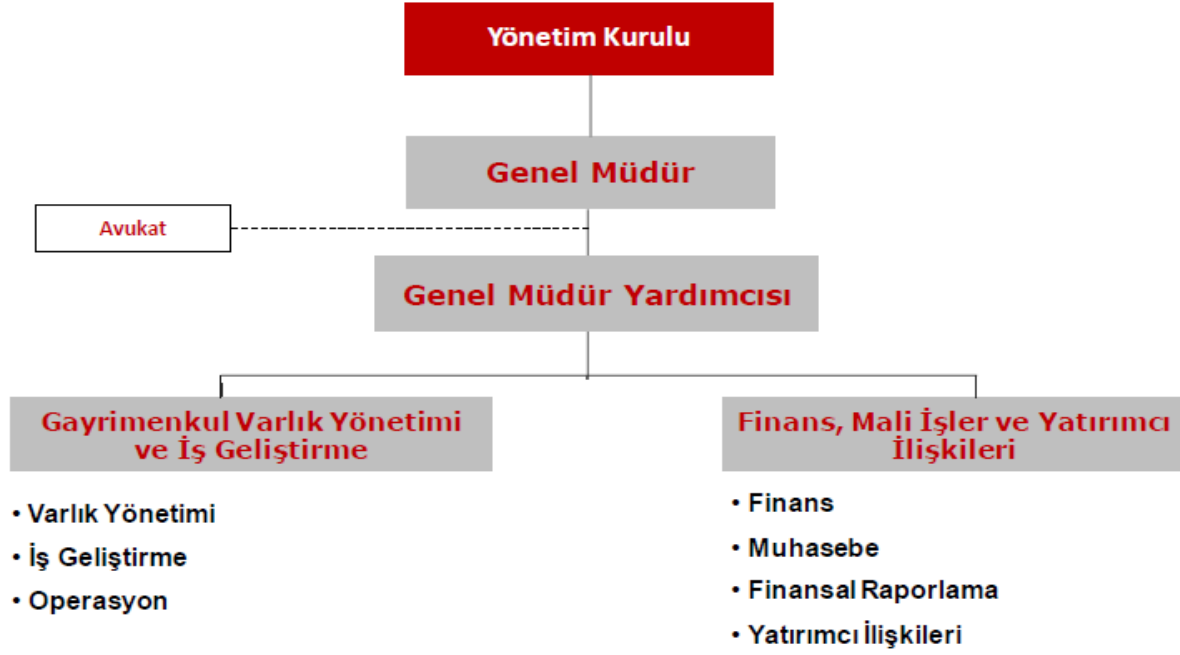
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

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

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – 1 OCAK 2020 – 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından, 2021-2023 dönemini kapsayan Yeni Ekonomik Programı (YEP) açıklamıştır. Yeni Dengelenme-Yeni Normal-Yeni Ekonomi başlığını taşıyan sunum, Covid-19 salgını öncesindeki ekonomik görünümle başlamıştır. Sunumun ikinci bölümünde Covid-19 ile mücadele amacıyla alınan tedbirlere yönelik ödemeler ve ertelenen gelirler kapsamında toplam 494 milyar TL’lik destek paketinin hayata geçirildiği açıklanmıştır. Yapılan ödemelerin %54.1’inin kullanılan kredilerden, %24.7’sinin kredi ertelemelerinden ve %5.9’unun ise vergi ödemesi ertelemelerinden oluştuğu açıklanmıştır. Sunumda, Mart-Mayıs döneminde %70.5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranının, Haziran-Ağustos döneminde %77.5’e çıktığı belirtilmiştir. YEP’e göre 2020 ve önümüzdeki 3 yıl için yapılan tahminler şu şekilde gerçekleşmiştir;

- GSYH büyüme oranları; 2020 yılı için %0.3 büyüme ile 702 milyar dolar, 2021 yılı için %5.8 büyüme ile 735 milyar dolar, 2022 yılı için %5 büyüme ile 801 milyar dolar ve 2023 yılı için %5 büyüme ile 875 milyar dolar,
- Covid-19 koşullarındaki normalleşme sürecinin tersine döneceği ve ekonomilerdeki toparlanma sürecinin sekteye uğrayacağı varsayımıyla GSYH’nin 2020 yılında %1.5 daralması, 2021 yılında ise %3.7 büyümesi,
- İstihdama ilişkin uygulanacak politika ve tedbirler çerçevesinde işsizlik oranları; 2020 yılı için %13.8, 2021 yılı için %12.9, 2022 yılı için %11.8 ve 2023 yılı için %10.9,
- Fiyat istikrarına ilişkin uygulanacak politika ve tedbirler çerçevesinde enflasyon oranları; 2020 yılı için %10.5, 2021 yılı için %8, 2022 yılı için %6 ve 2023 yılı için %4.9,
- Cari Denge/GSYH oranları; 2020 yılı için -%3.5, 2021 yılı için -%1.9, 2022 yılı için -%0.7 ve 2023 yılı için %0.1,

YEP tanıtımı için yapılan sunumda ayrıca finansal istikrar için yapılması planlananlar şu şekilde sıralanmıştır:

- Yurt içi tasarrufların artırılması,
- Orta ve uzun vadeli yabancı yatırımların teşvik edilmesi,
- Hedefli kredilerin güçlü şekilde devam etmesi,
- Katılım finans sektörünün güçlendirilmesi,
- Finansal teknolojilerin yaygınlaştırılması,
- Finansal kapsayıcılığın artırılması,
- TL bazlı finansal ürünlerin teşvik edilmesi (Borsa Yatırım Fonu, Gayrimenkul Yatırım Fonu, Girişim Sermayesi Yatırım Fonu)
- Dolarizasyonun azaltılması,
- İFM (İstanbul Finans Merkezi) merkezli zenginleştirilmiş kümelenme modeli,
- Düzenleyici ve denetleyici kuruluşların piyasa e-gözetim kapasitesinin artırılması,

TCMB Para Politikası Kurulu yaptığı Eylül ayı toplantısında, piyasa beklentilerinin aksine politika faiz oranını 200 bps artırarak %8.25’ten %10.25’e çıkarmıştır. TCMB tarafından toplantıya ilişkin yapılan açıklamada; küresel ekonomide, ülkelerin attığı normalleşme adımlarıyla üçüncü çeyrekte kısmi toparlanma sinyallerinin gözlenmekte olduğuyla beraber toparlanmaya ilişkin

belirsizliklerin yüksek seyrettiğine dikkat çekilmiştir. Açıklamada ayrıca kademeli normalleşme adımları ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte belirgin bir toparlanmanın gözlemlendiği, son dönemde ticari kredilerde gözlenen normalleşme eğiliminin ekonomik canlanmaya katkıda bulunduğu, ertelenen talebe ve salgın nedeniyle uygulanan likidite ve kredi politikalarına bağlı olarak ithalatta gözlenen canlanmanın, bu politikaların kademeli olarak azaltılmasıyla dengelenmesinin beklendiği vurgulanmıştır.

Yapılan açıklamalarda değinilen bir başka önemli konu ise enflasyon olmuştur. Enflasyon üzerinde etkili olan salgına bağlı arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinde kademeli olarak ortadan kalkacağı ve talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğinin öngörüldüğü ancak güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanma ve finansal piyasalarda yaşanan gelişmeler neticesinde enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlediği belirtilmiştir. Açıklamaya enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlandırılması amacıyla Ağustos ayından itibaren atılan sıkılaştırma adımlarının güçlendirilmesi gerektiği eklenmiştir.

Resmi Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile mevduat hesaplarına uygulanan stopaj oranları düşürülmüştür. Böylelikle mevduat hesaplarına ödenen faiz ödemeleri artmıştır. Karara göre mevduat faizlerinde; vadesiz ve ihbarlı hesaplar ile 6 aya kadar (6 ay dahil) vadeli hesaplarda %15 olan oran %5’e, 1 yıla kadar vadeli hesaplarda %12 olan oran %3’e, 1 yıldan uzun vadeli hesaplarda %10 olan stopaj oranı %0’a çekilirken; enflasyon oranına bağlı olarak değişken faiz oranı uygulanan 1 yıldan uzun vadeli hesaplarda %0 stopaj uygulaması aynı kalmıştır.

Türkiye ekonomisi Covid-19 salgını etkilerini yaşarken üçüncü çeyrekte önemli bir geri dönüş ve toparlanma yaşamaktadır. Bu toparlanmanın en önemli nedeni kullanılan destek kredileridir. Büyük bölümü Mart ayından itibaren kullanılmaya başlanan destek kredileri sektörlerde ve firmalarda geçici rahatlamaya yol açmıştır. Birçok sektörde önemli kredi genişlemesi olmuştur. Bu yüksek kredi genişlemesinin olumlu katkılarının yılsonuna kadar sürmesi beklenmektedir.

TCMB’nin hızlı parasal genişlemesi ve yüksek kredi büyümesi ekonomide ve işlerde beklentilerin üzerinde bir toparlanma sağlamıştır. Ancak aynı genişlemeler enflasyon ve cari açığın da hızla yükselmesine yol açmaktadır. Bu nedenle TCMB bu kez sıkılaştırma adımları atmaya başlayarak parasal genişlemeyi azaltırken, politika faizini %10.25’e yükseltmiştir. Piyasada kredi ve bono faizleri de artış eğilimi göstermektedir.

TCMB’nin açıkladığı ödemeler dengesi gerçekleştirmelerine göre, 2019 yılının Temmuz ayında 1.990 milyon dolar fazla veren cari işlemler, 2020 yılının Temmuz ayında 1.817 milyon dolar açık vermiştir. Böylece on iki aylık cari işlemler açığı 14.941 milyon dolar olmuştur. Bu gelişmede geçen yılın aynı ayında 4.905 milyon dolar net fazla veren hizmetler dengesinin, 2020 yılı Temmuz ayında 288 milyon dolara düşmesinin ve önceki yılın aynı ayında 135 milyon dolar net giriş kaydeden ikinci gelir dengesinin 2020 yılı Temmuz ayında 80 milyon dolara gerilemesi etkili olmuştur. Altın ve enerji hariç cari işlemler, 2020 yılının Temmuz ayında 2.095 milyon dolar fazla vermiştir.

TCMB’nin açıkladığı kısa vadeli dış borç istatistiklerine göre Temmuz ayı sonu itibarıyla kısa vadeli dış borç stoku, 2019 yılı sonuna göre %4.2 artarak 128.4 milyar dolar olmuştur. Bu dönemde bankaların kısa vadeli dış borç stoku %1.2 artarak 56.7 milyar dolar olurken, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku %12.3 azalarak 51.5 milyar dolar olmuştur. Borçlu bazında incelendiğinde, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli dış borç stoku, yılbaşına göre %9.6 artarak 27.4 milyar dolara çıkarken, özel sektörün kısa vadeli dış borç stoku %10 azalarak 80,9 milyar dolara gerilemiştir.

2020 yılı Eylül ayı TÜFE oranı bir önceki yılın aynı ayına göre %11.75, önceki yılın Aralık göre ise %8.33 artış göstermiştir. Yıllık bazda en yüksek artış %25.17 ile çeşitli mal ve hizmetlerde yaşanırken, en düşük artış %0.63 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda olmuştur. Ayrıca sağlık ile gıda ve alkolsüz içecekler gruplarında yaşanan %15.09 ve %14.95'lik artışlar dikkat çekmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre %14.33, geçen yılın Aralık ayına göre ise %13.44'lük artış göstermiştir.

İstanbul Sanayi Odası (ISO) verilerine göre ekonomik büyümenin öncü göstergesi olarak kabul edilen Türkiye İmalat PMI endeksi, Eylül ayında önceki aya göre 1.5 puan düşerek 52.8'e gerilemiştir. Şubat ayında eşik değer olan 50'nin altına düşen İmalat PMI endeksi Haziran ayında 50'nin üzerine çıkmıştır. İmalat sanayi kapasite kullanım oranı, Eylül ayında bir önceki aya göre 1.3 puan artarak %74.6 seviyesine yükselmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış kapasite kullanım oranı da bir önceki aya göre 1.3 puan artarak %74.3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisinin yıl sonu küçülme tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup OECD raporunda; Türkiye ekonomisine yönelik Haziran'da bu yıl için %4.8 olan daralma tahmini %2.9'a düşürülmüştür. Türkiye ekonomisinin 2021'de ise %3.9 büyüyeceği tahminine yer verilmiştir. Fitch ise Türkiye'nin 2020 yılı daralma beklentisini aşağı yönlü %3.2 olarak revize etmiştir. Aynı raporda Türkiye ekonomisinin 2021 yılında ise %5 büyüyeceğine değinilmiştir.

Şubat ayı başında 238 puana kadar düştükten sonra Nisan ayı başında 650 puanın üstüne çıkan Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi Eylül ayını 559 puanla kapatmıştır.

2020 yılının Temmuz döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 369 bin kişi azalarak 4 milyon 227 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0.5 puanlık azalış ile %13.4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tarım dışı işsizlik oranı 0.6 puanlık azalış ile %15.9 olmuştur.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yayımladığı "Eylül Ayı Fiyat Gelişmeleri Raporu"na göre tüketici fiyatları Eylül ayında %0.97 oranında artmış, yıllık enflasyon yataya yakın seyrederek %11.75 olmuştur. Yıllık enflasyon, temel mal ve gıda gruplarında artmış, enerji ve hizmet gruplarında ise gerilemiştir. Temel mal grubundaki artışta dayanıklı tüketim malları öne çıkarken, gıda grubunda hem işlenmemiş hem de işlenmiş gıda etkili olmuştur. Enerji yıllık enflasyonu doğalgaz fiyatları kaynaklı yüksek baz etkisiyle gerilerken, hizmet enflasyonu yavaşlamıştır.

Hizmet fiyatları Eylül ayında %0.58 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0.99 puan düşüşle %10.84'e gerilemiştir. Yıllık enflasyon ulaştırma hizmetlerinde belirgin olmak üzere lokanta-otel ve kira gruplarında gerilerken, haberleşme ve diğer hizmetlerde yükselmiştir. Temel mal grubu enflasyonu Eylül ayında 1.66 puan artışla %11.68 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon dayanıklı mal ve diğer temel mallarda yükselirken giyim ve ayakkabı grubunda gerilemiştir. Gıda ve alkolsüz içecekler yıllık enflasyonu Eylül ayında 1.44 puan artarak %14.95'e yükselmiştir. Enerji grubu fiyatları Eylül ayında %0.50 oranında artmıştır. Bu dönemde tüpgaz, şebeke suyu ve akaryakıt fiyatlarındaki artışlar öne çıkmıştır.

Türkiye genelinde 2020 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre konut satışları %54.2 artarak 170.408 adet olmuştur. Ağustos ayında ipotekli konut satışları 2019 yılının aynı dönemine göre %122.6 artarak 130.721 adet olmuştur. TUIK verilerine göre 2020 yılı Ağustos ayında ipotekli konut satışlarının tüm konut satışları içindeki payı %44.6 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları Ağustos ayında geçen yılın aynı ayına göre %69.2 artışla 52.123 adet oldu. Yabancılar yapılan konut satışları ise yıllık bazda %8 artarak 3.893 adet olmuştur. Konut satışlarında İstanbul ilk sırayı alırken, İstanbul'u Ankara ve İzmir izlemiştir. Kamu bankalarının konut kredileri için başlattığı düşük faizli uzun vadeli konut kredisi kampanyasının sona erdirilmesi birlikte konut piyasasındaki satış hızında da azalma gerçekleşmiştir. TCMB'nin

politika faiz oranlarında artışa gitmesiyle birlikte, ipotekli konut satışlarında da hızlı bir azalış olması beklenmektedir. Diğer yandan 250 bin dolar ve üzerinde konut alan yabancılara vatandaşlık verilmesi nedeniyle, yabancılara yapılan konut satışlarında artış olması beklenebilir.

2020 yılı Ağustos ayı itibarıyla son bir yıllık süreçte, konut kredisi kümülatif değişimi %51.5 artış göstermiştir. Geçen yılın aynı döneminde bir önceki yıla göre %8.6 küçülen konut kredilerinde de %51.5 artış yaşanmıştır.

TCMB konut fiyatları istatistiklerine göre 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2.1 oranında artarak 144.4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %26.2 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %12.9 oranında artış göstermiştir. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %2.2, 2.3 ve 2.1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %23.3, 26.2 ve 27.5 oranlarında artış göstermiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin yayımladığı verilere göre AVM ciro endeksi Haziran 2020 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Temmuz ayında %33.5 ile 303 puana ulaşmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Temmuz 2020'de İstanbul'da 1.281 TL, Anadolu'da 1.070 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Temmuz 2020'de 1.155 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Dünyada Covid-19 salgınından etkilenen insan sayısı 34 milyon kişiyi, hastalık nedeniyle hayatını kaybeden insan sayısı ise 1 milyon kişiyi aşmıştır. En fazla vakanın görüldüğü ABD'de salgından etkilenen insan sayısı 7.2 milyon kişiyi aşmıştır. ABD'yi sırasıyla 6.3 milyon kişiyle Hindistan, 4.8 milyon kişiyle Brezilya ve 1.7 milyon kişiyle Rusya izledi. Türkiye de ise 30 Eylül itibarıyla hasta sayısı 318 bin kişiyi aşarken, hayatını kaybeden hasta sayısı 8 bin 195 kişi olmuştur. Salgının ülke ekonomileri üzerindeki olumsuz etkileri devam ederken, hükümetler salgının ekonomik tahribatına yönelik olarak teşvik paketleri açıklamaya devam etmektedir. Diğer yandan Covid-19 için başlatılan aşı çalışmaları henüz test aşamasında olsa da, yetkililerden olumlu açıklamalar gelmektedir.

ABD'de sanayi üretimi Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.4, perakende satışlarda da %0.6 artarak %1 seviyesine çıkmıştır. Ağustos ayında kapasite kullanım oranı %71.4 olarak gerçekleşmiştir. ABD'de Eylül ayına ilişkin öncü verilere göre imalat sektörü PMI'ı 53.5 olurken hizmetler sektörü PMI'ı 54.6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Eylül ayının son haftası itibarıyla ABD'deki işsizlik başvuru sayısının 870 bine gelmesiyle, istihdam piyasasındaki toparlanmanın yavaşladığına ilişkin endişeler tekrar başlamıştır.

ABD'de tüketici güven endeksi Eylül ayında 101.8 ile beklentilerin üstünde gerçekleşmiştir. Covid-19 ile mücadele kapsamında ABD parlamentosuna 2.2 trilyon dolar büyüklüğündeki teşvik paketi önerisi getirilmiş ve ABD başkanı Trump 1.5 trilyon dolara kadar olacak teşvik paketini onaylayacağını açıklamıştır.

ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayında yaptığı toplantıda politika faiz oranını %0-%0.25 aralığında sabit tutma kararı almıştır. FED başkanı Powell ortalama enflasyon hedefi doğrultusunda, hedeflenen %2'lik enflasyon oranı aşılanaya kadar fazi oranlarının %0-%0.25 aralığında tutulacağını açıklamıştır. 2020 ekonomik daralma tahminini %6.5'ten %3.7'ye indiren

FED'in uzun vadeli ortalama büyüme beklentisi ise %1.8'den %1.9'a yükselmiştir. FED'in uzun vadeli ortalama tahmini %2.5 olurken, işsizlik oranı tahminleri ise %4.1 olarak devam etmektedir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) başkanı Lagarde, Avro Bölgesi ekonomisindeki toparlanma sürecinin henüz tamamlanmadığını belirtirken, ECB'nin gerektiğinde ekonomiyi destekleyecek güce sahip olduğunu açıklamıştır. Avro Bölgesi sanayi üretimi Temmuz ayında aylık bazda %4.1 artarken, yıllık bazda %7.7 azalmıştır. Haziran ayı aylık sanayi üretim artışı %9.1'den %9.5'e revize edilirken, bölgenin Temmuz ayında %0.4 olan yıllık TÜFE enflasyonu, Ağustos ayında -%0.2'ye inmiştir.

Avro Bölgesi tüketici güven endeksi, Nisan ayında -22.7 ile son 7 yılın en düşük seviyesine düşmesinin ardından, Eylül ayında -13.9 ile beklentilerden daha iyi seviyede gerçekleşmiştir. Öncü verilere göre bölgenin imalat PMI endeksi önceki aya göre Eylül ayında 2 puan yükselişle 53.7'ye yükselerek 2018 Eylül ayından beri en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer yandan hizmet sektörü PMI endeksi ise Ağustos ayından sonra Eylül ayında da düşerek 47.6 olmuş ve pandemi başlangıcından sonra ikinci defa 50 olan eşik değerinin altında kalmıştır.

İngiltere Merkez Bankası (BoE) Eylül ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyerek %0.1 seviyesinde sabit tutmuştur. BoE tarafından yapılan açıklamada parasal sıkılaştırma programının %2'lik enflasyon hedefi doğrultusunda 745 milyon sterlinlik varlık alım programıyla devam ettiğine dikkat çekilmiştir.

Çin'in ekonomik verileri dünya ekonomisinin aksine olumlu gelmeye devam etmektedir. Çin'in sanayi üretimi Ağustos ayında yıllık bazda %5.6 arttı. Yine Ağustos ayında perakende satışlar yıllık bazda %0.5 büyüyerek 2020 yılında ilk kez ekonomik toparlanmaya işaret etmektedir.

Ara dönem ekonomik değerlendirme raporunu açıklayan OECD, küresel ekonomik faaliyetlerin Haziran ayına oranla daha iyi toparlandığını belirtmiştir. OECD dünya ekonomisinin 2020 daralma tahminini %6'dan %4.5 indirirken, 2021 yılı büyüme tahminini ise %5.2'den %5'e indirmiştir.

Avro Bölgesi tüketici güven endeksi, Nisan ayında -22,7 ile son 7 yılın en düşük seviyesine düşmesinin ardından, Eylül ayında -13.9 ile beklentilerden daha iyi seviyede gerçekleşmiştir. Öncü verilere göre bölgenin imalat PMI endeksi önceki aya göre Eylül ayında 2 puan yükselişle 53.7'ye yükselerek 2018 Eylül ayından beri en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer yandan hizmet sektörü PMI endeksi ise Ağustos ayından sonra Eylül ayında da düşerek 47.6 olmuştur ve pandemi başlangıcından sonra ikinci defa 50 olan eşik değerinin altında kalmıştır.

ABD'de inşaat harcamalarında Covid-19 salgını etkileri yılın ikinci çeyreğinde kendini göstermiştir. İkinci çeyrek boyunca konut ve konut dışı bina harcamaları gerilemiştir. Haziran ayı sonunda yıllık inşaat harcamaları 1.363 trilyon dolara inmiştir. Temmuz ayında da toplam inşaat harcamaları durağan kalmış ve yine 1.365 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Ekonomide işlere geri dönüşün hızlandığı yaz aylarında ABD'de inşaat faaliyetleri henüz ivme kazanamamıştır.

ABD'de yeni konut satışları faiz oranlarındaki düşüşün etkisi ile %33 artmış ve Ağustos ayında 1 milyon adedi geçmiştir. 2006 yılı Mayıs ayından bu yana en yüksek satış gerçekleşmiştir. ABD'de mevcut konut satışları da Ağustos ayında %29 artmış ve yıllık 6 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ayı satışları yeni konutlar ve mevcut konutlar için yeni satış rekorları olmuştur. Konut talebinde ve satışlarında sıçrama yaşanmıştır.

Avro bölgesi inşaat harcamaları Covid-19 salgınının etkileri ile ilk çeyrekte %3,6, ikinci çeyrekte ise %15.7 daralmıştır. İşlere geri dönüş ile birlikte Haziran ayında daralma yavaşlamış ve %5.9'a inmiştir. Temmuz ayında ise daralma %3.8'e gerilemiştir. Konut inşaat harcamaları %4.3

küçülürken, konut dışı inşaat harcamaları %0.4 büyümüştür. İnşaat harcamalarında daralma yavaşlamaktadır.

Eylül ayında birçok ülkede inşaat faaliyetlerine tam olarak geri dönülmüştür. Bu çerçevede inşaat malzemelerine yönelik talep de yeniden normalleşmeye başlamıştır. Normalleşme ile inşaat malzemeleri fiyatları Eylül ayında dalgalanma göstermiştir. Eylül ayında inşaat demiri fiyatları %4.3 artmıştır. Bakır fiyatları %0.9 gerilemiştir. Ağustos ayında %69.3 artan kereste fiyatları Eylül ayında bu kez %34.3 düşüş göstermiştir.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2019 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 3,255,318 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Şirketimizin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mart 2020 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2019 – 31.12.2019 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2019 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.

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

1 Temmuz 2020 tarihli 578 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketin mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde, elde ettiği faaliyet karının şirketin borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı ve kredi borçlarının Şirketin çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirketin faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirketi mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirketin faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirkete fayda sağlayacağını dikkate alarak, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci

maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 500.000.000 (Beşyüz milyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 (Üçyüz milyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %66.66 oranında 200.000.000 (İkiyüz milyon) Türk Lirası artırılarak 500.000.000 (Beşyüz milyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 300.000.000 (Üçyüz milyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %66.66 oranında 200.000.000 (İkiyüz milyon) Türk Lirası artırılarak 500.000.000 (Beşyüz milyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak, İzahname Taslağı'nın onaylanması amacıyla 06 Temmuz 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvuru yapılmıştır.

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

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 200.000.000 (İkiyüz milyon) Türk Lirası artırılarak 500.000.000 (Beşyüz milyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemi kapsamında ihraç edilen 200.000.000 (İkiyüz milyon) TL nominal değerli payların rüçhan hakları, 18 Ağustos – 1 Eylül 2020 tarihleri arasında 15 gün süreyle kullanılmış ve rüçhan haklarının kullanılmasından sonra kalan 223.530,614 TL nominal değerli paylar 3 – 4 Eylül 2020 tarihlerinde iki iş günü süre ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da tamamen satılarak sermaye artırım işlemi tamamlanmıştır.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

30.09.2020 tarihli aktif toplamı 800 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %71'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %29'luk kısmı ise para ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

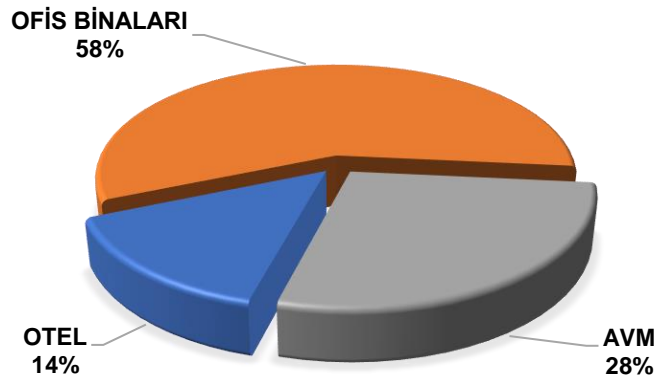
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	71%	98%	Asgari 50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	29%	1%	Azami 50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	81%	85%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	29%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	30.09.2020	31.12.2019
Pay Sayısı	500,000,000	300,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	440,610,535	310,106,668
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.88	1.03

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



Pendorya Alışveriş Merkezi



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

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

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanısıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sineması ve 1,000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

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

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 155,555,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

Fındıklı Ofis Binaları



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

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

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

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

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 288,780,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevki, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kısmen "3. Derece Ticaret Alanı" kısmen "Konut Yerleşme Alanı" kısmen "30m 1. Derece Kentsel ve Bölgesel Yol" alanı içerisinde kalmaktadır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	7,103 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

Tahir Han



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

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

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 36,960,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

Divan Adana Oteli



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

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

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

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

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

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

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 81,402,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2019

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15,000,000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	26,215 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel ve İşyeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

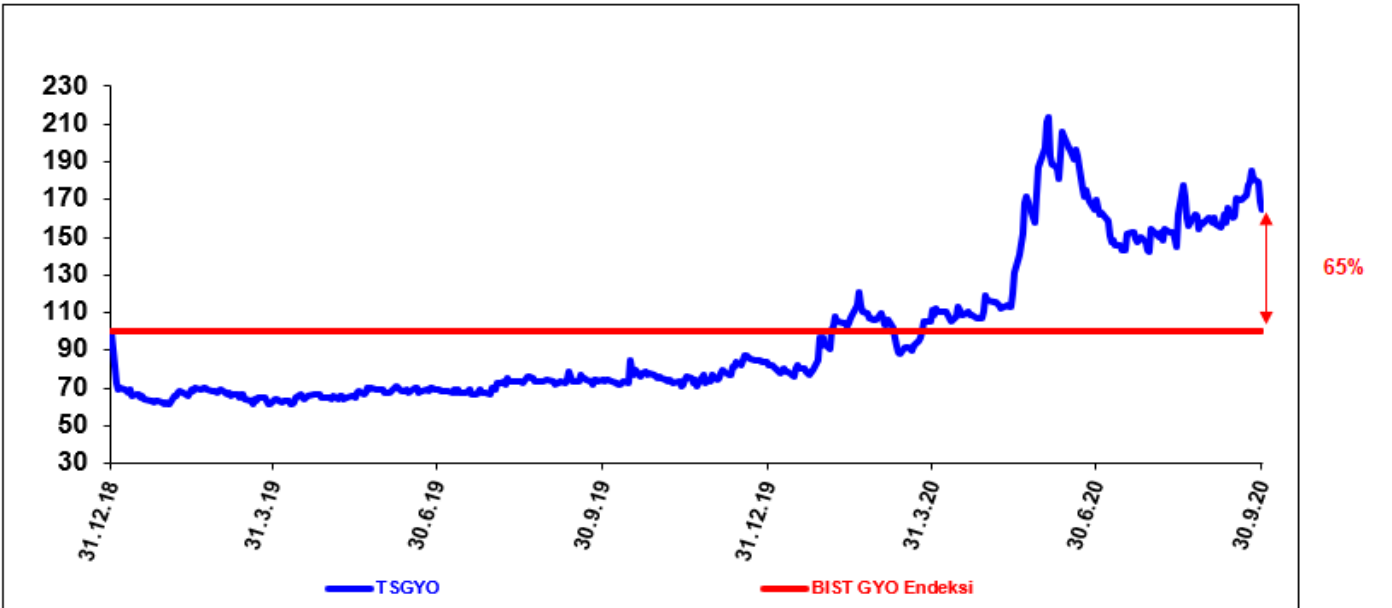
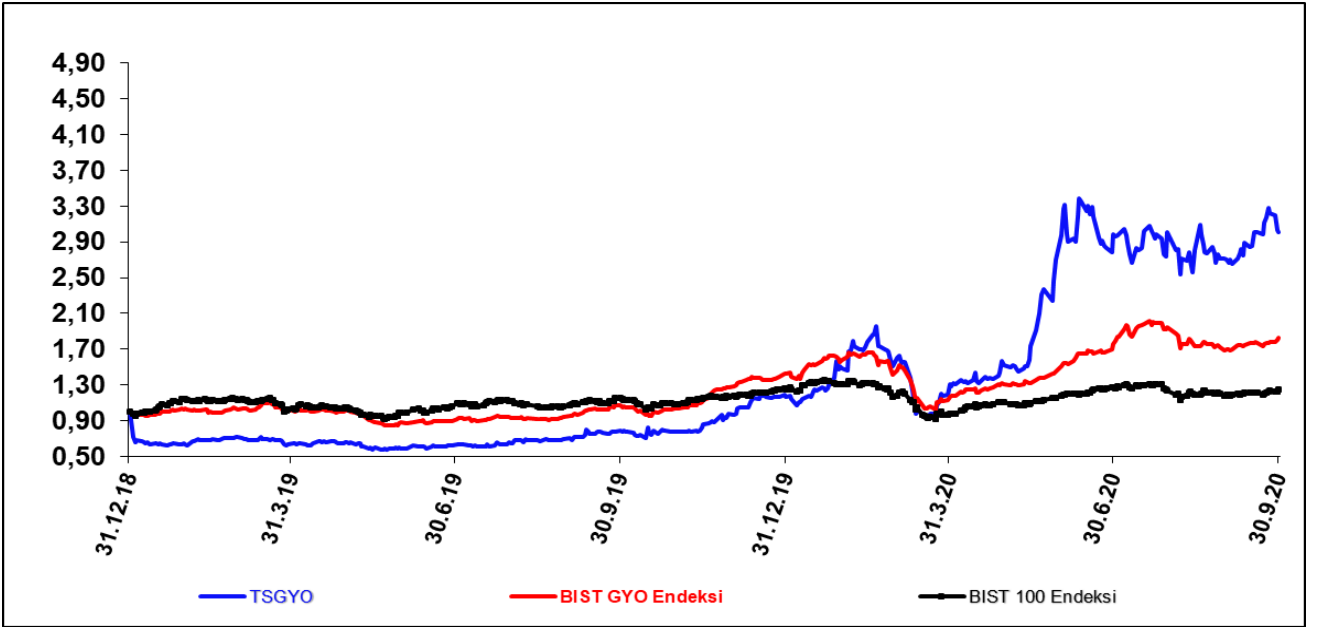
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

	31.12.2019	30.09.2020	Performans
BİST 100 (XU100)	1,144	1,145	-
BİST GYO (XGMYO)	405	520	29%
TSGYO	1.34	2.47	84%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2019	30.09.2020	Performans
Piyasa Değeri (mn TL)	402	1,235	31.12.2019 - 30.09.2020
Piyasa Değeri (mn USD)	68	158	84%
			40%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2020 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu		(TL)
Otel		81.230.474
Divan Adana Oteli		81.230.474
Ofis Binaları		325.740.000
Fındıklı Binaları		288.780.000
Tahirhan Binası		36.960.000
Alışveriş Merkezi		158.591.723
Pendorya AVM		158.591.723
Gayrimenkul Portföyü Toplamı		565.562.196
İştirakler		698.734
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı		229.920.473
Toplam Portföy Değeri		796.181.403
Hazır Değerler		2.583
Alacaklar		554.558
Diğer Aktifler		3.273.170
Borçlar		359.401.180
Net Aktif Değer		440.610.535
Piyasa Değeri		1.235.000.000
Net Aktif Deęerine göre Prim		180%

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2020 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden	Bağımsız
		geçmemiş	denetimden geçmiş
		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
DÖNEN VARLIKLAR		233,340,737	10,537,112
Nakit ve nakit benzerleri	4	229,920,473	5,876,054
Ticari alacaklar	7	554,558	495,148
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	8,252	46,684
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	546,306	448,464
Diğer dönen varlıklar	13	2,865,706	4,165,910
DURAN VARLIKLAR		566,670,978	564,663,074
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	698,734	1,513,264
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	565,562,196	562,697,500
Maddi duran varlıklar	9	241,931	295,997
Maddi olmayan duran varlıklar	10	30,147	18,343
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		800,011,715	575,200,186

KAYNAKLAR

KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		80,897,470	20,312,064
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	18,300,000	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	18,300,000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	59,182,258	17,138,738
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	8,373,761	7,143,103
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	50,808,497	9,995,635
Ticari borçlar	7	2,716,348	2,273,622
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	1,456,391	482,024
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,259,957	1,791,598
Kısa vadeli karşılıklar		279,091	272,586
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	258,299	251,794
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	20,792	20,792
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	419,773	627,118
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		278,503,710	244,781,454
Uzun vadeli borçlanmalar	6	277,813,702	244,146,504
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	28,626,080	28,000,618
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	249,187,622	216,145,886
Uzun vadeli karşılıklar	12	372,637	288,170
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	372,637	288,170
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	317,371	346,780
ÖZKAYNAKLAR		440,610,535	310,106,668
Ödenmiş sermaye	14	500,000,000	300,000,000
Pay ihraç primleri	14	863,626	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(103,903)	(103,903)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(103,903)	(103,903)
Geçmiş yıllar karları		9,464,761	(42,648,512)
Net dönem karı / (zararı)		(69,766,619)	52,113,273
TOPLAM KAYNAKLAR		800,011,715	575,200,186

30.09.2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
	<i>Dipnotlar</i>				
Hasılat	15	16,680,825	5,954,410	19,620,522	5,767,276
Satışların maliyeti	15	(7,398,837)	(2,234,400)	(7,758,016)	(2,395,119)
Brüt kar		9,281,988	3,720,010	11,862,506	3,372,157
Genel yönetim giderleri	16	(4,595,672)	(2,148,236)	(3,205,066)	(802,014)
Pazarlama giderleri	17	(278,348)	(48,263)	(542,035)	(232,250)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	710,478	194,339	714,180	83,177
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(87,650)	(62,455)	(154,642)	(67,874)
Esas faaliyet karı		5,030,796	1,655,395	8,674,943	2,353,196
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(814,530)	(214,680)	(376,379)	(229,164)
Finansman gelirleri	19	10,350	4,541	27,579	7,153
Finansman giderleri	19	(73,993,235)	(26,061,025)	(18,654,672)	9,243,887
Vergi öncesi kar / (zarar)		(69,766,619)	(24,615,769)	(155,988,130)	(10,328,529)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelemiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(69,766,619)	(24,615,769)	(155,988,130)	(10,328,529)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(69,766,619)	(24,615,769)	(10,328,529)	11,375,072
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.2207)	(0.0686)	(0.0344)	0.0379
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(69,766,619)	(24,615,769)	(10,328,529)	11,375,072
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(69,766,619)	(24,615,769)	(10,328,529)	11,375,072

VII - RİSK YÖNETİMİ

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

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

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %71'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

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

VIII – DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

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