



**30 EYLÜL 2024
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	2
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	14
	Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri	14
	Portföy Net Aktif Değeri	15
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
VI	MALİ TABLOLAR	26
VII	RİSK YÖNETİMİ	28
VIII	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	29
IX	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	29

I - ŞİRKET PROFİLİ

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

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 74 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 2024 itibarıyla 4 milyar 901 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3,000 m²'den yaklaşık 65,000 m²'ye ulaşmıştır.

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 650,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 800,000,000 TL

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

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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 30 Eylül 2024 itibarıyla 4.9 milyar TL seviyesine ulaşmış; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan ise yaklaşık 65,000 m²'dir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	576,785,094	88.74%
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	73,214,906	11.26%
Toplam	650,000,000	100.00%

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkanı	-
Seyit Hüseyin Gürel	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
Dilek Pekcan Mişe	Yönetim Kurulu Üyesi	-
İlkay Güneş	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Cemal Hakan Akkuş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Ali Hepşen	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Özlem Bağdatlı



Özlem Bağdatlı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1995 yılında mezun olmuştur. 1998 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'ndaki kariyerine Uzman Avukat olarak başlayan Sn. Bağdatlı, 2003-2021 yılları arasında Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. 1 Mayıs 2022 tarihinde Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Sn. Bağdatlı, hali hazırda Hukuk İşleri, İnsan Kaynakları, Kurumsal İletişim, Emekli ve Munzam Vakıfları Müdürlüklerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir. 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Bağdatlı Eylül 2023 itibarıyla Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Seyit Hüseyin Gürel



1983 İstanbul doğumlu olan Seyit Hüseyin Gürel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümünden 2007 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mali Analiz Müdürlüğünde uzman yardımcısı olarak başlayan Gürel, 2007-2015 yılları arasında TSKB Mali Analiz Müdürlüğünde kariyerini sürdürmüş, 2015 yılında Kurumsal Pazarlama Müdürlüğüne geçmiştir. 2017-2019 yılları arasında TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak çalışan Gürel, 2019 yılında Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü, 2020 yılında ise Danışmanlık Hizmetleri ve Pazarlama Müdürü olarak görev almıştır. 1 Eylül 2023 itibarıyla Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Seyit Hüseyin Gürel, Danışmanlık Hizmetleri, Satış, Finansal ve Teknik Danışmanlık, Kredi Tahsis, Kredi Yapılandırma ve Çözümleme ve Mühendislik müdürlüklerinden sorumlu olarak görevini sürdürmektedir. Gürel Eylül 2023 itibarıyla TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.

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, 1 Temmuz 2021 tarihinde TSKB Emekli ve Munzam Vakıfları müdürü olarak atanmıştır. 1 Ağustos 2023 tarihi itibarı ile Mali Kontrol Müdürlüğü görevine getirilen Sn. Dilek Pekcan Mişe, Eylül 2023 tarihi itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

İlkay Güneş



Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 2003 yılında mezun olan İlkay Güneş, 2007 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde Avrupa çalışmaları alanında ve 2009 yılında İngiltere'de Bristol Üniversitesi'nde hukuk alanında yüksek lisans yapmıştır. 2004 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü'nde Uzman Yardımcısı olarak işe başlayan Güneş, 2014 yılında İştirakler Bölümü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. İlkay Güneş, Eylül 2022'den bu yana İştirakler Bölümü Birim Müdürü görevini sürdürmekte olup Trakya Yatırım Holding A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., İş Enerji Yatırımları A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., İş Yenilenebilir Enerji Proje Yönetimi Danışmanlık A.Ş., Enaş Enerji Yatırımları A.Ş., Soli GES Enerji San. ve Tic. A.Ş., Batı Karadeniz Elektrik Dağ. ve Tic. A.Ş., Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş., Casaba Yönetim İşletim A.Ş. ve Ödesis Finansal Teknoloji Girişimleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Güneş, 2023 Mart ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Cemal Hakan Akkuş



Cemal Hakan Akkuş, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği bölümünden 1987 yılında mezun olmuştur. Akkuş, 1989 – 1997 Yılları arasında birçok inşaat projesinde, proje mühendisliği, planlama mühendisliği ve kontrol mühendisliği görevlerinde yer almıştır. 1997 – 2014 tarihleri arasında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mühendislik Müdürlüğünde Danışman Mühendis olarak görev yapmış, birçok önemli halka arz, özelleştirme ve yatırım kredi projesi çalışmalarında yer almıştır. Akkuş, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasında 2003 – 2014 tarihleri arasında SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 15 Eylül 2023 itibarıyla Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır. Halen Bilirkişilik Daire Başkanlığı İstanbul Bilirkişilik Bölge Kurulu bünyesinde bağımsız bilirkişi olarak çalışmaktadır. Akkuş, 2022 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Ali Hepşen



İzmir Bornova Anadolu Lisesinden mezun olan Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İngilizce İşletme Bölümünü 2002 yılında tamamlamıştır. Mezuniyetini takiben İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Finans Yüksek Lisans Programına başlamış ve 2004 yılında mezun olarak finans uzmanı unvanını almıştır. 2010 yılında aynı enstitüde doktora çalışmasını tamamlamış olup, doktor unvanını almıştır. 2012 yılında ise doçentlik, 2018 yılında ise profesörlük unvanına hak kazanmıştır. 2002 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Finans Anabilim Dalında göreve başlamış olan Ali Hepşen, uzmanlık alanı olan gayrimenkul finansmanı konusunda üç kitap ve çok sayıda makale yayımlamıştır. Hepşen, 2024 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Seyit Hüseyin Gürel	Üye
İlkay Güneş	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
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Ali Hepşen	Üye

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Cemal Hakan Akkuş	Başkan
Seyit Hüseyin Gürel	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 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde 41 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

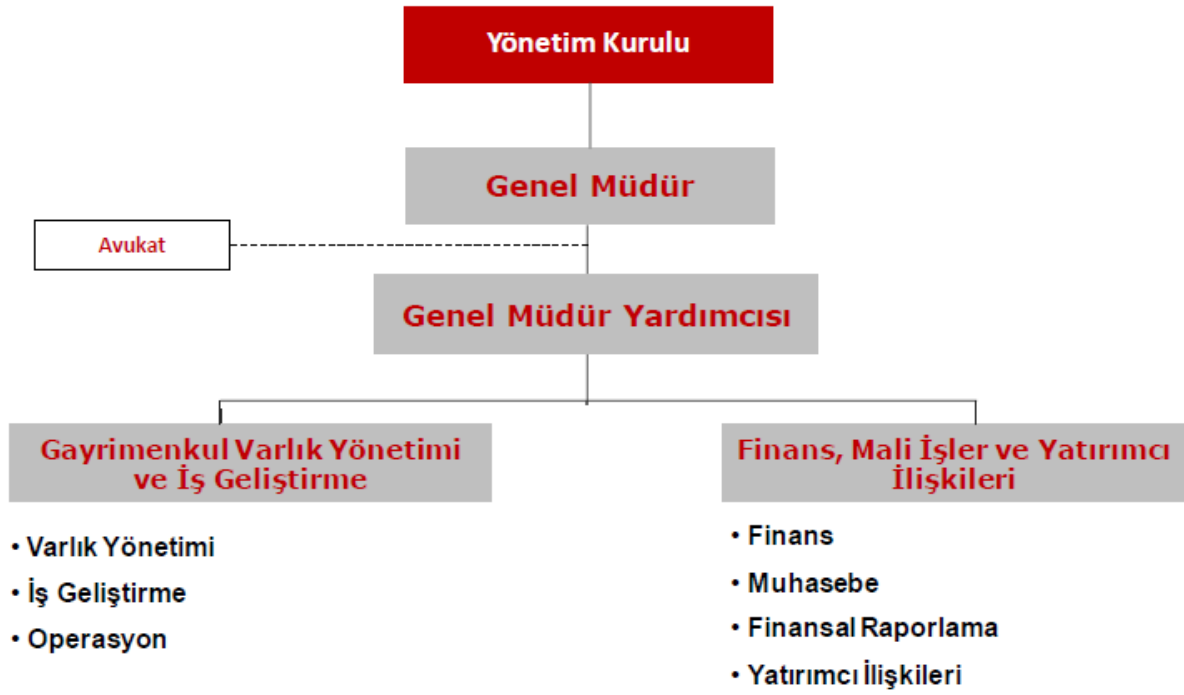
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket 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 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

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

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – 1 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

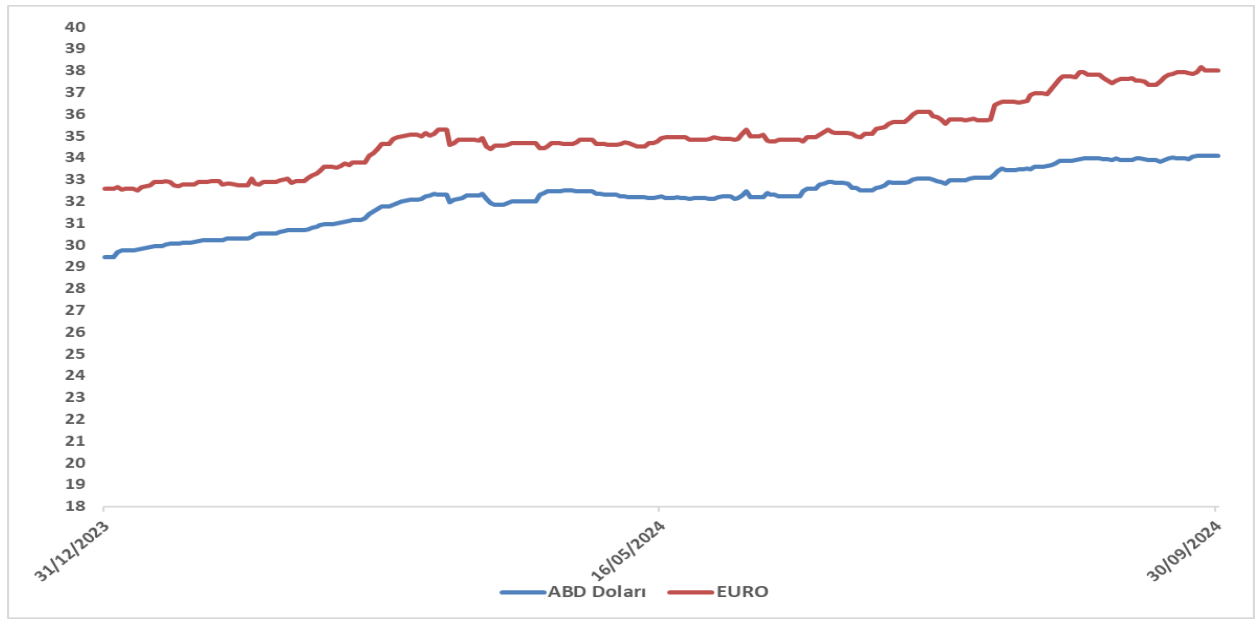
Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 2024 yılı Eylül ayı toplantısında, politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %50.00 düzeyinde sabit tutulmasına karar vermiştir. Faiz oranlarına ilişkin TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda; enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda para politikası araçları etkili şekilde kullanılacağı belirtilmiştir. Eylül ayında enflasyonun ana eğilimi bir miktar yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir. Temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam ederken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesi beklenmektedir. Enflasyondaki iyileşmenin hızına dair belirsizlik ise son dönemdeki veri akışı ile artmıştır. TCMB, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiğini kaydetmiştir.

2024 yıl sonu 29.44 seviyesinde bulunan USD/TL, yaklaşık %16 oranında yükselerek 2024 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla 34.09 seviyesine ulaşmıştır. EURO/TL ise 2023 yıl sonunu 32.57 seviyesinde kapatırken 2024 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla yaklaşık %17 oranında yükselerek 38.02 seviyesinde işlem görmüştür.

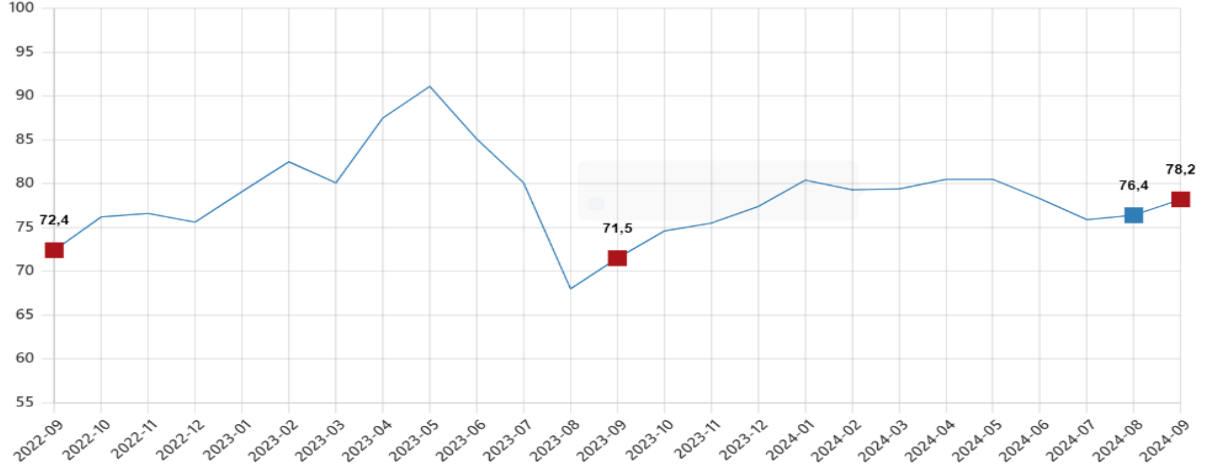
ABD Doları/TL - EURO/TL, (31.12.2023 – 30.09.2024)



Kaynak:T.C. Merkez Bankası

Tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 2.4 puan artarak 78.2 olmuştur. TCMB web sitesinde yayınlanan İktisadi Yönelim İstatistikleri ve Reel Kesim Güven Endeksi raporuna göre, reel kesim güven endeksi 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 1.2 puan artarak 99.2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine TCMB web sitesinde yayınlanan Finansal Hizmetler İstatistikleri ve Finansal Hizmetler Güven Endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 1.0 puan azalarak 157.8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

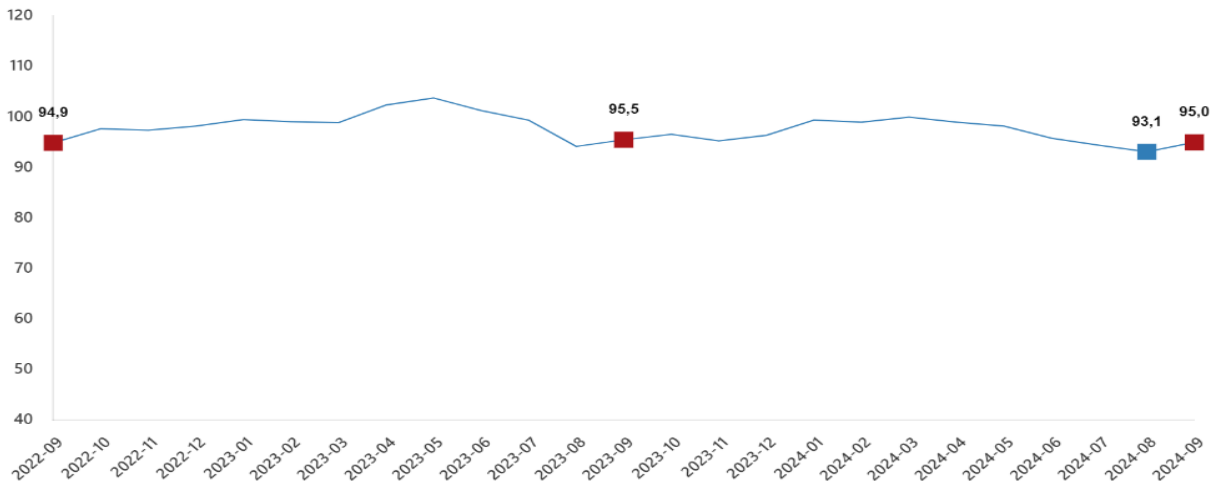
Tüketici Güven Endeksi, Eylül 2024



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu ve T.C. Merkez Bankası

Bunun yanı sıra TÜİK tarafından yapılan açıklamaya göre; 2024 yılı Ağustos ayında 93.1 olan ekonomik güven endeksi Eylül ayında 1.9 puan artarak 95.0 olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki aya göre Eylül ayında tüketici güven endeksi %2,4 oranında artarak 78,2 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,2 oranında artarak 99,2 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 112,6 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,5 oranında artarak 110,6 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,2 oranında azalarak 87,8 değerini aldı.

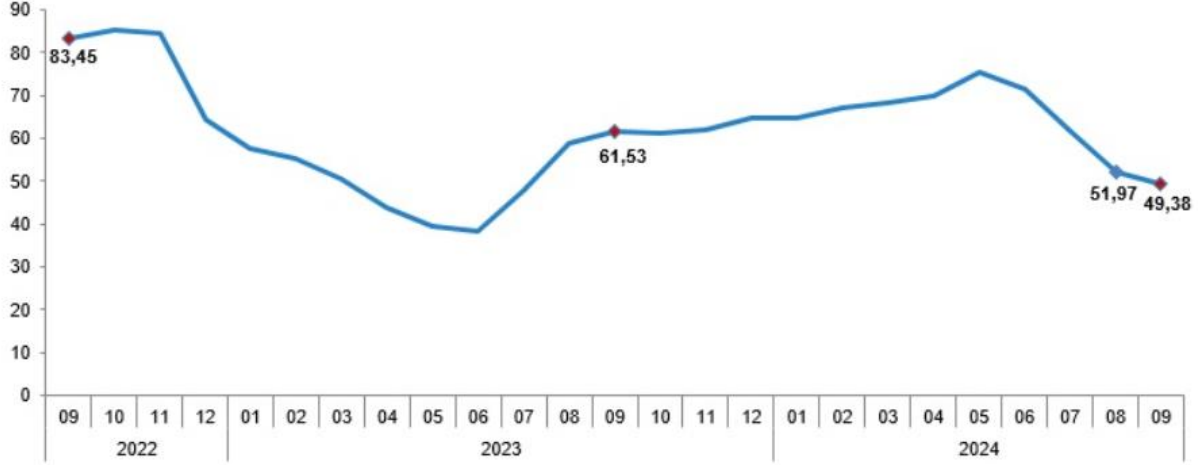
Ekonomik Güven Endeksi, Eylül 2024



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

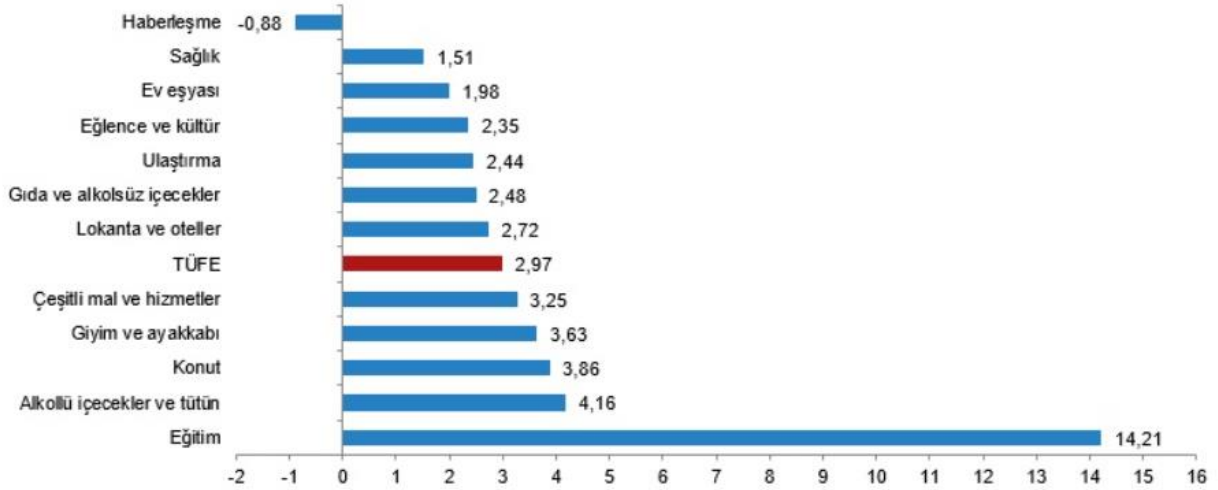
TÜİK tarafından açıklanan 2024 yılı Eylül ayı TÜFE artış oranı, bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-0,88 ile haberleşme, buna karşılık 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim olmuştur.

TÜFE Yıllık Değişim Oranları (%), Eylül 2024



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

TÜFE Ana Harcama Gruplarına Göre Yıllık Değişim Oranları, Eylül 2024



Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu

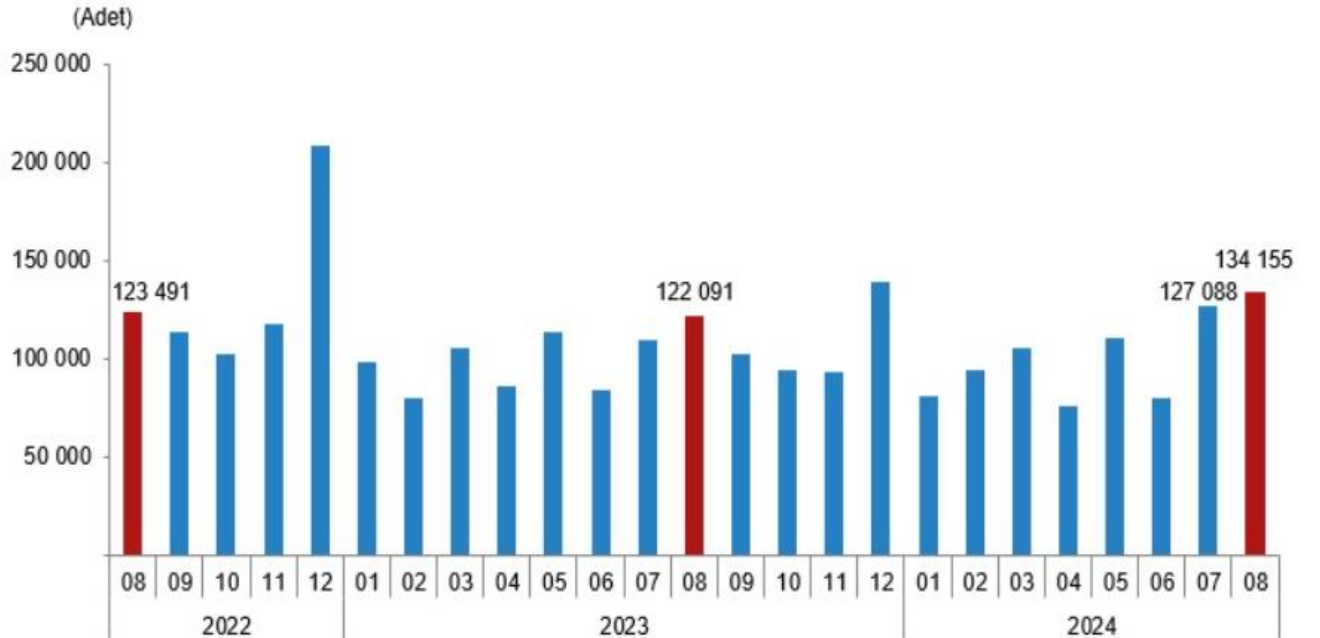
Ağustos ayında cari işlemler hesabı 4.324 milyon ABD doları fazla kaydetmiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı ise 9.014 milyon ABD doları fazla vermiştir. Doğrudan yatırımlardan kaynaklanan net çıkışlar 62 milyon ABD doları olarak kaydedilmiştir. Portföy yatırımları 881 milyon ABD doları tutarında net çıkış kaydetmiştir.

TCMB'nin açıkladığı 2024 Ağustos sonu itibarıyla, kısa vadeli dış borç stoku, 2023 yıl sonuna göre %1,4 oranında azalışla 173,7 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, bankalar kaynaklı kısa vadeli dış borç stoku % 11,5 oranında artarak 76,3 milyar ABD doları olurken, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku % 3,4 oranında azalarak 59,3 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Borçlu bazında incelendiğinde, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli borcu 2023 yıl sonuna göre %14,0 oranında artarak 39,3 milyar ABD doları olurken, özel sektörün kısa vadeli dış borcu %1,0 oranında artarak 96,3 milyar ABD doları olmuştur. Alacaklı bazında incelendiğinde, özel alacaklılar başlığı altındaki parasal kuruluşlara olan kısa vadeli borçlar yıl sonuna göre %4,0 oranında azalarak 91,8 milyar ABD doları, parasal olmayan kuruluşlara olan borçlar %1,9 oranında azalarak 77,0 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2023 yıl sonunda 1,7 milyar ABD doları olan kısa vadeli tahvil ihraçları, 2024 Ağustos sonu itibarıyla 4,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde resmi alacaklılara olan kısa vadeli borçlar 46 milyon ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK'in Ağustos 2024 Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; işsiz sayısı 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre 89 bin kişi azalarak 3 milyon 55 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,3 puan azalarak %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK'in Haziran 2024 konut satış istatistik verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan ve 116 ile Bayburt olmuştur.

Konut Satışı, Ağustos 2024



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 64,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,4 oranında azalmıştır.

Türkiye genelinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,0 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 66,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,2 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,8 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 54,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,5 oranında azalmıştır.

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 değerleme 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 3. 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 2023 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 7,600,646 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 31 Ocak 2024 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Divan Adana Oteli için değerleme hizmetlerinin Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Mart 2024 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2023 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.

29 Mart 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş ve karara bağlanarak kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 29 Mart 2024 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Özlem Bağdatlı'nın ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Seyit Hüseyin Gürel'in seçilmelerine, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Hüseyin Seyit Gürel, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İlkey Güneş ile Şirket Genel Müdür Yardımcısı Sayın Cengaver Yıldızgöz'ün seçilmelerine ve Sayın Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Cemal Hakan Akkuş ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ali Hepşen'in ve Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine (iv) Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Seyit Hüseyin Gürel'nin seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Cemal Hakan Akkuş'un komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

28 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporları 2 Temmuz 2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanarak ilgili tebliğ gereği imzalı değerlendirme raporları Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) gönderilmiştir. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 4,2 milyar TL'ye ulaşmıştır.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 6,035,717 TL'dir.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

30.06.2024 tarihli aktif toplamı 4 milyar 901 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %94'ü gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır. Aktif toplamının %3'lük kısmı ise para ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

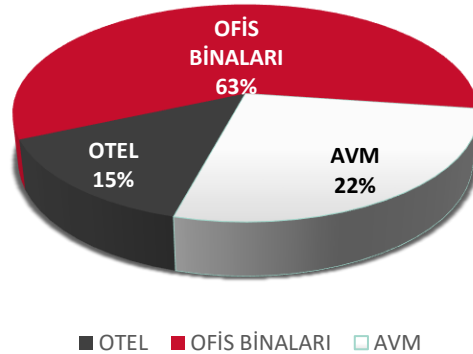
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a),(b)	94%	96%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami 50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	1%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	3%	0%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	30.09.2024	31.12.2023
Pay Sayısı	650,000,000	650,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	4,717,639,669	4,551,405,689
Pay Başına Net Aktif Değeri	7.26	7.00

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %63'ünü ofis binaları, %22'sinin alışveriş merkezi ve %15'inin 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 Eskiçji Bazaar'ın yanısıra Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Paribu Cineverse (eski adıyla Cinemaximum) sineması ve 1,000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Pendorya AVM, 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: 928,500,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 28 Haziran 2024

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, 11425 ada içerisindeki 8 no'lu parselde kayıtlı, 23,183.42 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri”	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: “Ticaret Alanı”, Plan notları: “TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 45,50m”	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Bina İnşaat Alanı	80,648 m ²
	Kiralanabilir Alan	30,573 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan “Alışveriş Merkezi”dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	928,500,000-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 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.

Fındıklı Binalarının merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Galataport'a olan yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve sahip olduğu boğaz manzarası taşınmazın cazibesini artırmakta ve değerini olumlu yönde etkilemektedir

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

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 2,370,000,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 28 Haziran 2024

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	1,150,000,000-TL	4,175,000-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkma 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 Bloklü Kargir İşyeri"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.,
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda H: 4 Kat irtifalı, avan proje ile uygulama yapılacak sahada kalmaktadır. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	960,000,000-TL	3,110,000-TL

Tahir Han



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

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

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3,198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 323,900,000 TL (TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 Hisselinin Pazar Değeri)

Ekspertiz Raporu Tarihi: 28 Haziran 2024

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hisselinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	440,000,000- TL	323,900,000-TL

Divan Adana Oteli



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

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 2.3 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından yedinci 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 bölgenin 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 (1/2 Hisse): 636,100,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 28 Haziran 2024

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hisselinin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	1,272,200,000 TL	636,100,000 TL

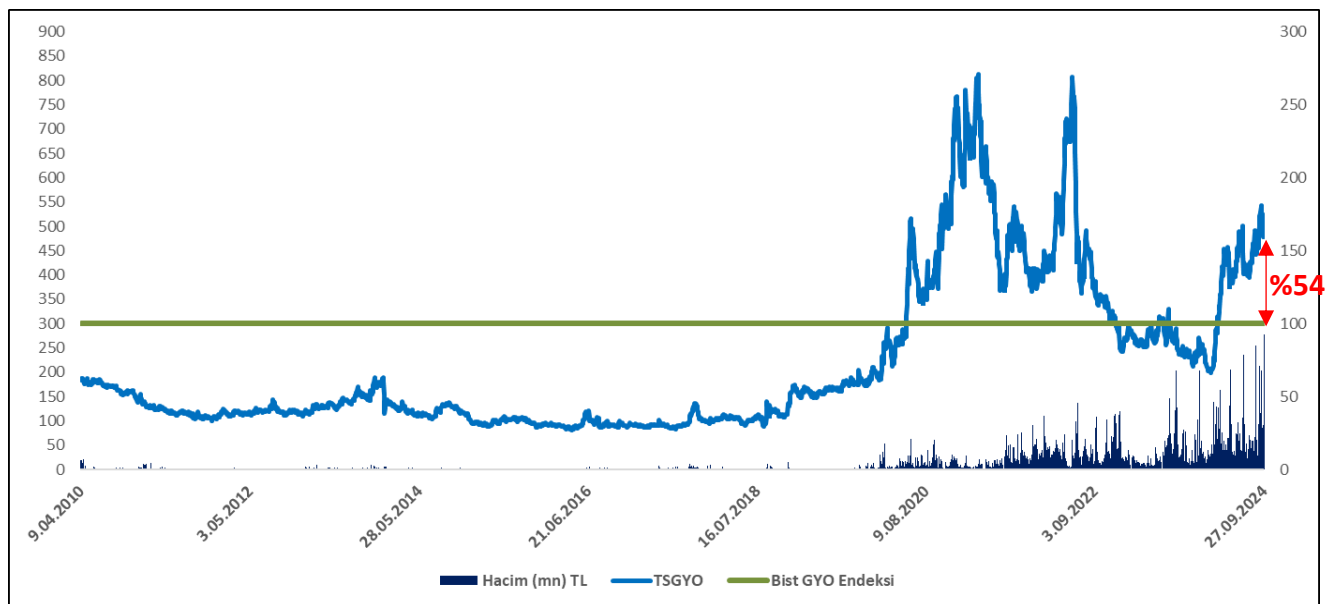
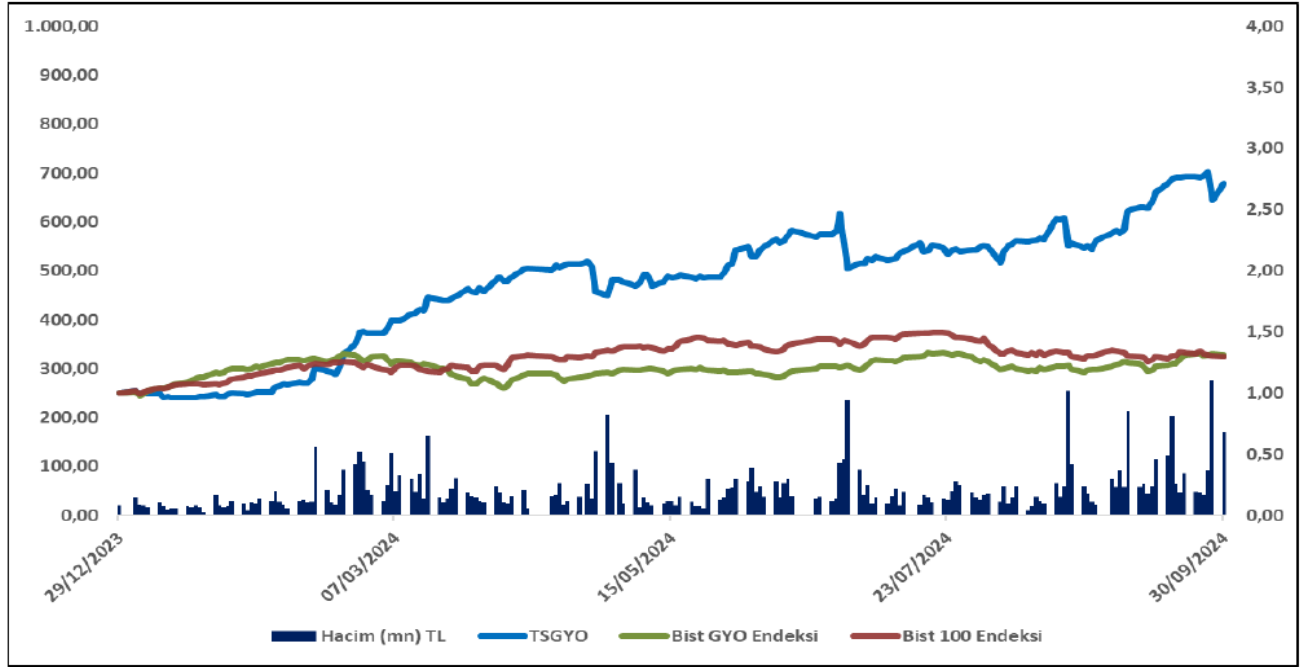
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

	31.12.2023	30.09.2024	Performans
XU100 Endeksi	7,470	9,666	31.12.2023-30.09.2024
GYO Endeksi	2,449	3,215	%29
TSGYO	6.01	16.29	%31
			%171

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans:



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2023	30.09.2024	Performans
			31.12.2023- 30.09.2024
TSGYO Piyasa Değeri (TL mn)	3,907	10,589	%171
TSGYO Piyasa Değeri (USD mn)	133	311	%134

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2024 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu	(TL)
Otel	692,837,194
Divan Adana Oteli	692,837,194
Ofis Binaları	2,934,183,489
Fındıklı Binaları	2,581,393,099
Tahir Han Binası	352,790,390
Alışveriş Merkezi	1,011,317,929
Pendorya AVM	1,011,317,929
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	4,638,338,612
İştirakler	31.458.554
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	76.521.380
Toplam Portföy Değeri	4.746.318.546
Hazır Değerler	-
Alacaklar	20.451.129
Diğer Aktifler	134.712.530
Borçlar	183.842.536
Net Aktif Değer	4.717.639.669
Piyasa Değeri	10.588.500.000
Net Aktif Değerine göre Prim	%124

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2024 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR	Dipnotlar		
DÖNEN VARLIKLAR		227.739.239	111.075.642
Nakit ve nakit benzerleri	4	76.521.380	90.739.472
Ticari alacaklar	7	2.087.847	3.433.977
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,23	-	661
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	2.087.847	3.433.316
Diğer dönen varlıklar	14	149.130.012	16.902.193
DURAN VARLIKLAR		4.673.742.963	4.469.235.742
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	31.458.554	22.249.804
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	4.615.910.776	4.421.095.319
Maddi duran varlıklar	9	25.639.469	24.857.980
Kullanım hakkı varlıkları	10	400.259	641.258
Maddi olmayan duran varlıklar	11	189.551	203.932
Diğer duran varlıklar	14	144.354	187.449
TOPLAM VARLIKLAR		4.901.482.202	4.580.311.384
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		182.850.868	27.355.281
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6,23	142.064.538	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	6,23	142.064.538	-
Ticari borçlar	7	23.423.635	19.345.582
İlişkili taraflara ticari borçlar	7,23	287.986	11.347.495
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	23.135.649	7.998.087
Kısa vadeli karşılıklar		2.712.892	2.044.500
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.604.522	2.003.919
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	108.370	40.581
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	14.649.803	5.965.199
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		991.668	1.550.417
Uzun vadeli karşılıklar	13	457.469	852.818
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	457.469	852.818
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	534.199	697.599
ÖZKAYNAKLAR		4.717.639.666	4.551.405.686
Ödenmiş sermaye	15	650.000.000	650.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	4.460.530.712	4.460.530.712
Pay ihraç primleri	15	11.022.683	11.022.683
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	2.471.220	2.471.220
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	15	194.300	194.300
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar		194.300	194.300
Geçmiş yıllar zararları		(572.813.229)	(1.059.657.680)
Net dönem karı		166.233.980	486.844.451
TOPLAM KAYNAKLAR		4.901.482.202	4.580.311.384

30.09.2024 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 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
	Dipnotlar				
Hasılat	16	104.983.948	31.179.155	101.835.954	30.409.930
Satışların maliyeti	16	(68.282.678)	(24.616.538)	(54.609.186)	(16.287.998)
Brüt kar		36.701.270	6.562.617	47.226.768	14.121.932
Genel yönetim giderleri	17	(29.419.931)	(9.847.319)	(30.333.231)	(7.591.272)
Pazarlama giderleri	18	(145.098)	(138.660)	(121.979)	(30.067)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	159.584.505	10.066.476	390.362.294	(483.788)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(496.016)	(388.496)	(447.146)	(153.108)
Esas faaliyet karı		166.224.730	6.254.618	406.686.706	5.863.697
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zararlarındaki) paylar	5	9.937.331	4.327.394	3.910.421	15.681.866
Finansman gelirleri	20	33.558.280	10.082.086	15.923.319	6.445.766
Finansman giderleri	20	(22.163.714)	(16.138.178)	(401.284)	(298.585)
Parasal kazanç / (kayıp)		(21.322.647)	(2.354.714)	(23.249.135)	(6.427.749)
Vergi öncesi kar / (zarar)		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	21	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	21	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995
Pay başına (zarar) / kazanç	22	0,2557	0,0033	0,6198	0,0327
DÖNEM (ZARARI) / KARI		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		166.233.980	2.171.206	402.870.027	21.264.995

VII - RİSK YÖNETİMİ

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

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

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller rapor tarihi itibarıyla aktif toplamının yaklaşık %94'den oluşmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

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

VIII – SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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

IX – DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Değerleme Kuruluşları

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.