



2020 YILI FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

• Bağımsız Denetim Şirketi Uygunluk Görüşü	
• Kurumsal Profil	1
• Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler	2
• Yatırım Stratejisi	3
• TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler	4
• Dünden Bugüne TSKB GYO	5
• Yönetim Kurulu Başkan Mesajı	7
• Genel Müdür Mesajı	9
• Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü	11
• TSKB GYO’nun 2020 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi	16
• TSKB GYO’nun Yatırım Portföyü	19
• Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	30
• Yönetim Kurulu	32
• Şirket Yönetimi	36
• TSKB GYO’da İnsan Kaynakları	37
• Risk Yönetimi	40
• Özet Yönetim Kurulu Raporu	42
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	45
• Sürdürülebilirlik	50
• Kâr Dağıtım Politikası	51
• 2020 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu	53
• 31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun, Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 29 Ocak 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

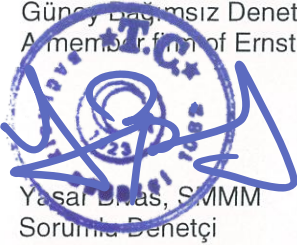
5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'dır.

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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

1 Mart 2021
İstanbul, Türkiye

Kurumsal Profil

Temelleri güçlü bir şirket...

2006 yılında kurulan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), kârlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi amaç edinmiş bir gayrimenkul yatırım şirketidir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli yatırım ve kalkınma bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iç denetimi olan TSKB GYO, Bankanın 70 yıllık kurumsal birikim ve deneyiminden güç almaktadır. Şirket 03/02/2006 tarihinde 577325 Ticaret Sicil Numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

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.

Temel değerleri tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması olan TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin proje geliştirme yoluyla büyüme, sürdürülebilirlik ve risk yönetimi üzerine kuruludur.

TSKB GYO hisse senetleri, Borsa İstanbul'da TSGYO sembolü ile işlem görmektedir. 2020 yıl sonu itibarıyla TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 599 milyon TL; toplam aktifleri ise 603 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Misyon, Vizyon, Hedef ve Yetkinlikler

Misyon

Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmak

Vizyon

Sektöründe “Öncü ve Güvenilir” bir iş ortağı olmak

Hedef

TSKB GYO; yeni projeler geliştirme yoluyla büyümeyi, ulusal ve global gayrimenkul sektörünün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Yetkinlikler

Uzmanlık Her alanda yetkin kılan deneyim ve birikim

Güvenilirlik İş ortaklığında istikrara ve karşılıklılık ilkesine verilen değer

Sürdürülebilirlik Kalıcı başarı için uzun vadeli planlama ve uygulama

Geliştirmecilik Katma değer yaratarak getiriye artırma ilkesi

Büyüme Odaklılık Her zaman bir sonrakini planlama vizyonu

Yatırım Stratejisi

TSKB GYO'nun yatırım stratejisi,

- ✓ proje geliştirmek yoluyla sürdürülebilir büyüme sağlamak,
- ✓ yüksek getiri sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşan cazip ve dengeli bir yatırım portföyü oluşturmak,

ana hedefleri etrafında şekillenmektedir.

Ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yaklaşım

TSKB GYO, düzenli ve kaliteli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul projelerine odaklı bir iş modeli benimsemiştir. Bu kapsamda Şirket'in yatırım yaptığı ve yapmayı planladığı projeler arasında

- ✓ alışveriş merkezleri,
- ✓ turizm tesisleri,
- ✓ oteller,
- ✓ rezidanslar,
- ✓ ofis binaları,
- ✓ karma kullanımlı projeler,
- ✓ lojistik depolar ve sınai tesisler

ön sırada yer almaktadır.

Etkin bir süreç yönetimi ve risk analizi...

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içinde gerekli tüm çalışmalarını organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan, proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Projelerin sürdürülebilirliğine büyük katkı sağlayan bu yaklaşımın bir diğeri önemli parçası iyi bir planlama yaparak etkin risk analizleri gerçekleştirmektir. Bu nedenle TSKB GYO, projenin inşasına başlamadan önce titiz bir planlama süreci yürütmekte ve ortaya çıkabilecek riskleri en aza indirecek önlemler almaktadır.

TSKB GYO Sermaye Yapısı ve Başlıca Finansal Göstergeler

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 500,000,000 TL

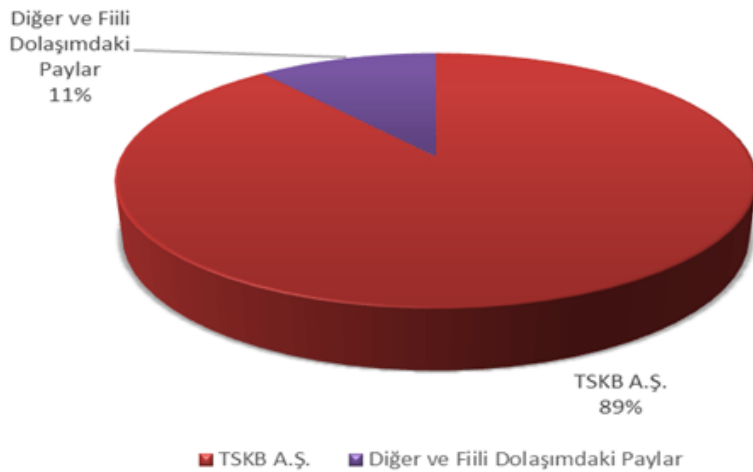
Kayıtlı Sermaye: 500,000,000 TL

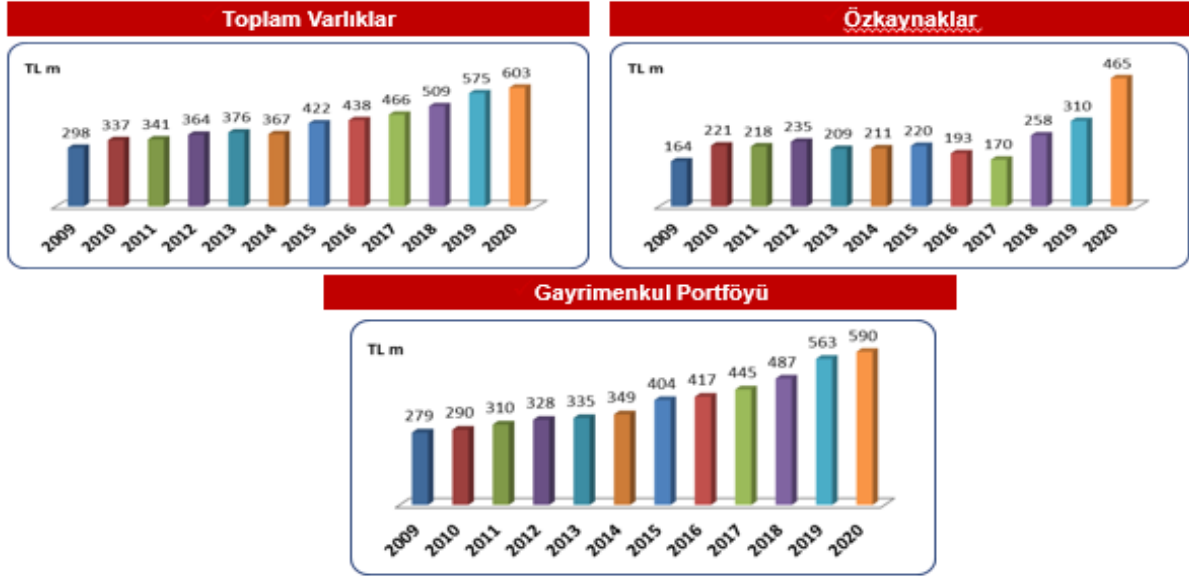
Payların, 33,333,333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 13,637,037 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 453,029,630 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6,67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2,73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90,6'sını temsil etmektedir.

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, 2020 yıl sonu itibarıyla 603 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66,000 m²'dir.

Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	33,333,333	6,67%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	13,637,037	2,73%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	398,701,148	79,73%
Diğer ve Fiili Dolaşımdaki Paylar	C	54,328,482	10,87%
Toplam		500,000,000	100%





Dünden Bugüne TSKB GYO

2006

- TSKB GYO'nun kuruluşu (Şubat 2006)
- Tahir Han Binası'nın aynı sermaye olarak konulması

2007

- Pendorya AVM arsasının satın alınması (Temmuz 2007)
- Adana arsasının satın alınması (Kasım 2007)
- Ödenmiş sermayenin nakden 75 milyon TL'ye yükseltilmesi
- Fındıklı Ofis binalarının satın alınması (Aralık 2007)

2008

- Pendorya AVM'nin temelini atılması (Kasım 2008)
- Ödenmiş sermayenin nakden 100 milyon TL'ye yükseltilmesi

2009

- Pendorya AVM'nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık 2009)

2010

- TSKB GYO'nun halka arzı (Nisan 2010)
- TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesinin 150 milyon TL'ye çıkarılması
- Adana otel yatırımı ve diğer proje geliştirme çalışmaları

2011

- Adana otel yatırımı (Divan Oteli) inşaatına başlanması

2012

- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanması
- Adana Otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaat faaliyetleri

2013 - 2014

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatına devam edilmesi

2015

- Adana otel yatırımı (Divan Adana Oteli) inşaatının tamamlanması ve otelin faaliyete geçmesi (Eylül 2015)

2016

- Divan Adana Oteli ve Pendorya AVM faaliyetlerine devam etmiş olup, tüm gayrimenkullerin performanslarını arttırmaya yönelik çalışmalar sürdürülmüştür.

2017

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (İş GYO). ile birleşme sürecine yönelik çalışmalar yıl içerisinde devam etmiş olup, Temmuz ayında iki şirketin Yönetim Kurullarının aldığı ortak karar doğrultusunda birleşme işleminden vazgeçilmiştir.

2018

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihinde aldığı karar doğrultusunda, 500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş sermayesinin yüzde 100 oranında artırılarak 150,000,000 TL'den 300,000,000 TL'ye çıkarılması.

2019

- Şirket gayrimenkullerine yönelik kira verimliliğinin ve operasyonel performansın artırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

2020

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihinde aldığı karar doğrultusunda, 500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş sermayesinin yüzde 66,66 oranında artırılarak 300,000,000 TL'den 500,000,000 TL'ye çıkarılması.

2021 yılında TSKB GYO; mevcut varlıklarından aldığı verimliliği arttırmaya yönelik çalışmalarına devam edecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli pay sahiplerimiz, iş ortaklarımız ve çalışanlarımız,

Türkiye ve dünyada 2020 yılında pandemi nedeniyle ekonomide ve sektörlerde oldukça önemli gelişmeler gerçekleşmiştir. Yurtiçinde döviz piyasalarında tarihi zirveler görülürken, bu tabloyu tersine çevirmek için faiz artırımlarıyla para politikası sıkılaştırılmıştır. Tüm dünyada salgın en fazla hizmet sektörünü etkilemiş, üretime göre hizmet sektöründe çok daha ciddi bir daralma yaşandığı görülmüştür. 2020 yılının son çeyreğinde bazı ülkelerde tekrar uygulamaya konan salgın tedbirleri küresel büyümedeki toparlanma eğilimini yavaşlatmış, ancak aşı ve tedaviye yönelik olumlu gelişmeler 2021 yılı ikinci yarısında daha hızlı bir toparlanma beklentisini güçlendirmiştir.

Türkiye ekonomisi 2020 yılı gelir verileri ve son çeyreğe ilişkin göstergelere bakıldığında iktisadi faaliyetler güçlü bir seyre işaret etmektedir. Ancak istenilen düzeye düşmeyen vaka sayıları nedeniyle getirilen kısıtlamalar, başta hizmet sektörü olmak üzere iktisadi faaliyetin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlik oluşturmaktadır. Nitekim uygulanan tedbirlerin etkisiyle baskı altında kalan perakende satışlarında azalma görülmüş ve birçok ülke 2020'yi rekor daralma ile tamamlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek sonrası dünyada yayılımını artıran COVID-19 salgını ekonomik ve sosyal göstergeler üzerinde etkisini göstermiştir. Beklenmedik sistemik bir risk olarak iş yapış ve karar alma süreçlerine kadar çoğu yönetsel süreçler yeni konjonktüre göre tekrar yapılandırılmak zorunda kalmıştır. Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde azalma eğilimi göstermiş olsa dahi sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemiştir. Dünya ekonomisine baktığımızda büyüme rakamlarındaki düşüş bu durumu en iyi şekilde özetlemektedir.

2020 Mart ayında Türkiye'de ilk vakanın görülmesiyle birlikte ülkemizi de etkisi altına alan salgının işgücü piyasasına çok önemli yansımaları olmuştur. Bu nedenle ülkemizde maliye politikası araçları salgının etkilerini azaltmak amacıyla etkin bir biçimde kullanılmıştır. 2020 yılının ilk çeyreğinde yatay seyreden yıllık tüketici enflasyonu, salgına bağlı birim maliyet artışları, döviz kuru geçişkenliği ve işlenmemiş ürünler kaynaklı artan gıda fiyatları sonucunda, 2020 yılında bir önceki yıla oranla yükselmiştir.

Yıl içerisindeki makroekonomik gelişmeler Şirket Yönetim Kurulu tarafından dikkatle takip edilmiş ve döviz kurunda yaşanan gelişmelerin Şirket'e yarattığı ek maliyetler göz önünde bulundurularak bedelli sermaye artırım kararı alınmıştır. Sermaye artırım sonrası mevcut finansal yükümlülüklerinde önemli ölçüde azalma sağlanmıştır. Ayrıca, portföyde bulunan gayrimenkullerin ekspertiz değerlerindeki artış ivmesi ile birlikte Şirket finansallarında iyileşme görülmüştür.

2021 yılında Şirket kaynaklarının etkin bir şekilde kullanılması ve faaliyet karlılığın artırılması için Yönetim Kurulumuz çalışmalarını özenle sürdürecektir. TSKB GYO, piyasa koşulları her ne olursa olsun paydaşlarının yanında yer almaya ve onlara hizmet sunmaya devam edecektir.

Salgın sebebi ile 2020 yılında sınırlı zaman diliminde ofis ortamında ve ağırlıklı olarak uzaktan çalışma modeli ile özveriyle çalışmalarından dolayı TSKB GYO çalışanlarımıza, Yönetim Kurulumuza ve ortaklarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Yönetim Kurulu Başkanı

Hakan AYGEN

Genel Müdür Mesajı



TSKB GYO'nun değerli hissedarları, çalışma arkadaşlarım ve iş ortaklarımız,

2020 yılında yaşanan gelişmeler, tüm dünyayı saran salgın, piyasalarda dalgalanmalara sebep olmuş hane halkı ve özel sektörün yatırım ve harcama kararları üzerinde oldukça etki göstermiştir. Tüm sektörlerde pandemi etkisi görülmüş olup, özellikle hizmet sektörü önemli ölçüde daralma yaşamıştır. 2021 yılında azalması öngörülen pandemi etkisiyle normalleşme adımlarının atılması ve sektörlerin yavaş dahi olsa toparlanması beklenmektedir.

Şirketimiz portföyünde yer alan Pendorya AVM'de faaliyet gösteren kiracılarımızın desteklenmesini teminen; Koronavirüs salgını kapsamında hafta sonu sokağa çıkma yasağı uygulaması, yeme içme sektöründeki kiracıların yalnızca paket servis ya da gel al hizmeti verecek şekilde sınırlandırılması, sinema ve oyun alanlarının kapalı tutulması, AVM'nin hafta içi saat 20:00'de kapanması gibi sebeplerle, ziyaretçi sayıları ve kiracıların performansları da dikkate alınmak suretiyle asgari kira bedellerinde her bir kiracı özelinde performans değerlendirmesi de yaparak, kira bedellerinde indirim uyguladık. 2021 yılında normalleşme sürecinin başlaması ile Pendorya AVM'de önümüzdeki dönemde kira geliri, doluluk oranı, kiracı sayısı gibi parametrelerde daha verimli sonuçların alınması beklenmektedir. AVM'nin bulunduğu bölgenin potansiyel fırsatlarını değerlendirdiğimizde önümüzdeki faaliyet yıllarında Pendorya AVM'nin tam doluluk seviyesine ulaşması planlanmaktadır.

Şirketin Bilici Yatırım ile ortak olduğu Divan Adana Otel'i'nde ticari-sınai gelişmelere paralel olarak doluluk oranları 2020 yılı ilk çeyreğinde iyi seviyede seyretmesinin ardından Türkiye'de görülen ilk koronavirüs vakasından sonra turizm sektörüyle birlikte Otel'in performansı da önemli düzeyde etkilenmiştir. Mart 2021 döneminden itibaren normalleşmenin başlaması ile turizm sektörünün de hareketleneceği düşünülmektedir. Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, ana arter üzerinde yer alması, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti Divan Adana Otel'i'nin değerini olumlu yönde etkilemektedir. Otel yatırımlarının yakaladığı büyüme ivmesi sayesinde Divan Adana Otel'i'nin doluluk ve pazar payının önümüzdeki süreçte artarak devam etmesi beklenmektedir.

Şirket portföyünde yer alan Fındıklı Ofis Binaları ile Tahir Han'ın yakınında inşası tamamlanması beklenen Galataport projesinin 2021 yılı içerisinde tamamlanması ve önümüzdeki dönemde bölgenin değerini artırması beklenmektedir. Projenin, boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçeneklerinin bölgenin çekiciliğini arttırması ile birlikte birçok yeni yatırım potansiyelini barındırmasının, çevredeki gayrimenkullerin ekspertiz ve kira değerlerine olumlu yönde yansıyacağı tahmin edilmektedir.

2021 yılı için Şirketin öncelikli hedefleri arasında mevcut yatırımlardan sürdürülebilir büyüme kaydetmesi ve aynı zamanda muhtemel değer artışlarından da fayda sağlaması amaçlanmaktadır. Şirketimiz önümüzdeki dönemde de düzenli ve kaliteli kira geliri akışını sürekli yükseltmek adına çalışmalara devam edecektir. TSKB GYO adına tüm hissedarlarımıza, Yönetim Kurulu'muza ve 2020 yılı içerisinde özverili çalışmaları için çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Hüseyin TİKEN

Genel Müdür

1. EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Covid-19 salgınından etkilenen insan sayısı 2020 yılı sonu itibarıyla 85 milyonu, hayatını kaybeden insan sayısı ise 1,8 milyonu aşmıştır. Ülkemizde ise yıl sonu itibarıyla toplam vaka sayısı 2,2 milyon, hayatını kaybeden insan sayısı ise yaklaşık 21 bin kişi olarak gerçekleştiği görülmüştür. Covid-19 virüsüne karşı geliştirilen aşılardan ABD ve AB ülkelerinin sağlık otoritelerinden gerekli onayların almasından sonra, aşılamaya başlanmıştır. Türkiye ise Çin ilaç firması Sinovac'dan sipariş ettiği 50 milyon dozluk aşının ilk partisini ülkeye getirmiş, öncelikle sağlık çalışanları ile 65 yaş üstü vatandaşlar olmak üzere aşılamaya başlanmıştır. Diğer yandan İngiltere'de Covid-19 virüsünün mutasyona uğradığı yeni vakalar teşhis edilmesinin ardından Sağlık Bakanlığı'nın açıklamalarına göre Türkiye'de de mutasyona uğramış virüsten etkilenen vakalar tespit edilmiştir.

TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını önce %8,25'ten %10,25'e sonrasında ise %15'e ve %17'ye yükseltmiştir. Son faiz artırımının yapıldığı toplantının ardından yayınlanan TCMB basın duyurusunda; küresel ekonomiye dair verilerde üçüncü çeyrekte başlayan kısmi toparlanmanın devam ettiğine ancak son dönemde artış gösteren Covid-19 vakaları nedeniyle küresel ekonomiye ilişkin belirsizliklerin devam ettiğine dikkat çekilmiştir. Basın duyurusunda ayrıca milli gelir verilerinin ve son çeyreğe ilişkin göstergelerin ekonomik faaliyette güçlü bir çeyreğe işaret ettiği, ancak artan vaka sayıları nedeniyle getirilen kısıtlamaların başta hizmet sektörü olmak üzere ekonomik faaliyetin kısa vadeli görünümüne ilişkin belirsizlik oluşturduğu, diğer yandan salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler açığını arttırdığı belirtilmiştir. Basın duyurusunda vurgulanan diğer önemli konu ise; PPK'nın enflasyonun görünümüne dair risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede yeniden tesisi için, 2021 yılsonu tahmini hedefini göz önünde bulundurarak güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmasına karar verildiği olmuştur.

TCMB başkanı Naci Ağbal yaptığı 2021 yılı para ve kur politikası tanıtım toplantısında;

- Enflasyon riski nedeniyle, 2021 yılında para politikasında sıkı ve kararlı bir duruş sergileneceğini,
- Fiyat istikrarı önceliğinin korunacağını,
- Orta vadeli %5 enflasyon hedefinin korunduğunu,
- Enflasyon hedefine varmada TCMB'nin kararlı ve azimli bir tutum göstereceğini,
- Para politikası aracının bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı olduğunu,
- Faiz koridoru ile Geç Likidite Penceresi'nin (GLP) para politikası aracı olarak kullanılmayacağını,
- Zorunlu karşılıklar ile döviz likidite araçlarının etkin olarak kullanılacağını,
- TCMB'nin nominal ya da reel bir kur hedefi bulunmadığını, kurların düzeyini ya da yönünü belirleme amaçlı döviz alım satımı yapmayacağını,
- Döviz rezervlerinin güçlendirilmesinin amaçlanacağını ve bunun şeffaf ve belirli bir plan dahilinde yürütüleceğini açıklamıştır.

TÜİK ve TCMB tarafından ortak olarak yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarına göre, Aralık ayında mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi bir önceki aya göre sabit kalarak 80,1 olmuştur. TCMB'nin açıkladığı iktisadi yönelim istatistikleri ve reel kesim güven endeksi raporuna göre, mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre 2,9 puan artarak 106,8'e yükselmiştir. TCMB'nin web sitesinde yayınlanan finansal hizmetler ve finansal hizmetler güven endeksi raporuna göre, finansal hizmetler güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre 4 puan azalarak 154,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre pandemi sürecinin etkisiyle Nisan ayında 51,3'e gerileyen ekonomik güven endeksi, Kasım ayında 89,5'e gerilemesinin ardından Aralık ayında 86,4'e gerilemiştir. TÜİK verilerine göre Aralık ayında mevsim etkilerinden arındırılmış hizmet sektörü 99'a, inşaat sektörü güven endeksi 88,8'e, perakende ticaret sektörü güven endeksi 108,7'ye ulaşmıştır.

TCMB'nin açıkladığı ödemeler dengesi gerçekleşmelerine göre, 2019 yılında 6,7 milyar dolar fazla veren cari işlemler, 2020 yılında ayında 36,7 milyon dolar açık vermiştir. Bu gelişmede ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının, 21,1 milyar dolar, pandemi koşullarının turizmde yarattığı etkiler neticesinde hizmet ticaret dengesinin ise 25,8 milyar dolar kötüleşmesi etkili olmuştur. Altın ve enerji hariç cari işlemler fazlası ise 2019 yılındaki 49,3 milyar dolardan 9,9 milyar dolar seviyesine gerilemiştir.

TCMB'nin açıkladığı kısa vadeli dış borç istatistiklerine göre 2020 sonu itibarıyla kısa vadeli dış borç stoku, 2019 yılı sonuna göre %12,9 artarak 138,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde bankaların kısa vadeli dış borç stoku % 4,1 artarak 58 milyar dolar olurken, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku %1 artarak 59,3 milyar dolar olmuştur. Borçlu bazında incelendiğinde, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli dış borç stoku, yılbaşına göre %2,5 artarak 25,6 milyar dolara çıkarken, özel sektörün kısa vadeli dış borç stoku %2,5 artarak 91,7 milyar dolara gerilemiştir.

Tüketici fiyatları Aralık ayında yüzde 1,25 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,57 puan yükselerek 2020 yılını %14,60 oranında tamamlamıştır. Yıllık enflasyondaki artışın ana belirleyicisi temel mallar olurken, dayanıklı mal ve giyim gruplarındaki ayrışma sürmüştür. Dayanıklı mallarda birikimli döviz kuru etkileri, talep koşulları ve uluslararası metal fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak fiyat artışları alt kalemler genelinde güçlü seyretmiştir. Bu dönemde petrol fiyatlarındaki artışla birlikte enerji enflasyonu yükselirken, hizmet enflasyonundaki artışa göre sınırlı kalmıştır. Gıda grubunda yıllık enflasyon baz etkisiyle sınırlı ölçüde gerilese de, temel girdi niteliğindeki tarımsal emtia fiyatlarındaki gelişmelerin de etkisiyle fiyatlar artış eğilimini sürdürmüştür.

İstanbul Sanayi Odası (ISO) verilerine göre ekonomik büyümenin öncü göstergesi olarak kabul edilen Türkiye İmalat PMI endeksi, Aralık ayında önceki aya göre 0,6 puan azalarak 50,8'e gerilemiştir. TCMB'nin açıkladığı verilere göre İmalat sanayi kapasite kullanım oranı, Aralık ayında bir önceki aya göre 0,2 puan azalarak %75,6 seviyesine gerilemiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış kapasite kullanım oranı da bir önceki aya göre 0,1 puan artarak %75,4 seviyesine çıkmıştır.

Türkiye ekonomisinin yıl sonu tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup OECD, 1 Aralık'ta yayımlanan Geçici Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye Ekonomisi'nin 2021 yılında %2,9 ve 2022'de %3,2 büyüyeceği tahmininde bulunmuştur. Ülkedeki ortalama enflasyonun 2021 yılında %12 ve 2022'de ise %10 olacağı tahmin edilmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının da 2021'de %13,7 ve 2022'de %14,5 olacağı öngörülmüştür. Fitch ise Türkiye Ekonomisi'nin 2021 yılında %3,5 seviyesinde büyüme göstereceğini değerlendirmiştir. Şubat ayı başında 238 puana kadar düştükten sonra Nisan ayı başında 650 puanın üstüne çıkan Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi, Aralık ayındaki en düşük seviye olan 306 puan ile 2020 yılını kapatmıştır.

TÜİK verilerine göre 2020 yılının Kasım döneminde önceki yılın aynı ayına göre işsiz sayısı 33 bin kişi azalarak 4 milyon 5 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 0,4 puan azalarak %12,9 seviyesinde hesaplanmıştır. 15-24 yaş arası genç nüfusun işsizlik oranı %25,4 olarak gerçekleşmiştir.

Hizmet fiyatları Aralık ayında yüzde 0,59 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,24 puan artarak yüzde 11,66 olmuştur. Yıllık enflasyon lokanta-otel ve ulaştırma hizmetlerinde yataya yakın seyrederken, diğer alt gruplarda yükselmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler, konaklama grubunda daha belirgin olmak üzere lokanta-otel grubu aylık artışında bir miktar yavaşlamaya işaret etmiştir. Haberleşme hizmetleri fiyatlarında ise internet ücreti kaynaklı artış kaydedilmiştir. Diğer hizmetler grubunda sağlık hizmetleri, sigorta ve avukatlık ücretlerindeki artışlar öne çıkmıştır.

Türkiye genelinde 2020 yılı Aralık ayında gerçekleşen konut satışlarına bakıldığında 105.981 adet konutun satılmış olduğu görülmektedir. 2019 yılının Kasım ayında gerçekleşen 202.074 dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık %47,6 oranında düşüş yaşanmıştır. 2020 yılı sonu itibarıyla konut satışları bir önceki yıla göre %11,2 oranında artarak 1.499.316 adet seviyesine ulaşmıştır.

İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakılacak olursa; 2020 sonu itibarıyla İstanbul'da konut satışları %11,5, İzmir'de %18, Ankara'da ise %18,6 oranında arttığı görülmüştür.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin yayımladığı verilere göre AVM Metrekare Verimlilik Endeksi, 2020 Kasım ayında Ekim ayına Göre %10,3 azalmıştır. Geçtiğimiz yılın Kasım ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki teknoloji kategorisi metrekare verimliliği %33,9 artış gösterirken, hipermarket kategorisi %8,8, giyim kategorisi %14,8, ayakkabı kategorisi %18,8 ve yiyecek-içecek kategorisi %41,3, diğer kategoriler %16,9'luk bir gerileme göstermiştir. AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Kasım 2020'de İstanbul'da 1.530 TL, Anadolu'da 968 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Kasım 2020'de 1.193 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

2021 yılında Dünya ekonomisini Covid-19 salgınına yönelik aşı uygulaması ve başarısı belirleyeceği düşünülmektedir. Yeni yıla girerken birden fazla aşı onay almış ve uygulanmaya başlanmıştır. Buna bağlı olarak aşı uygulamasına ilişkin iyimser senaryolar öne çıkmaktadır. Aşıların 2021 yılı başından itibaren daha yaygın olarak dünya genelinde uygulanması hedeflenmektedir. Aşının yaygın olarak uygulanması ve başarılı olması halinde salgın 2021 yılı ikinci yarısında kontrol altına alınmış olması ve yeni vaka sayıları hızla azalması beklenmektedir. Aşının yaygın uygulanamaması veya aşının beklendiği gibi başarılı olamaması halinde ise salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri 2021 yılı boyunca devam edebilecektir.

ABD’de toplam sanayi üretimi Kasım ayında aylık bazda %0,4 artmıştır. Ülkede kapasite kullanım oranı Kasım ayında 0,5 puan artarak %73,3’e yükselmiştir. ABD’de Aralık ayı tüketici güven endeksi 88,6 olarak açıklanmıştır. Aralık ayına ilişkin öncü verilere göre imalat sektörü PMI’ı 56,5 seviyesinde gerçekleşirken perakende satışlar aylık bazda %1,1 oranında daralmıştır. Ekim ayında 101,4 olan tüketici güven endeksi ise Kasım ayında 96,1’e gerilemiştir. Kasım ayında aylık bazda %0,2 olan TÜFE’deki yıllık artış %1,2 olurken, Kasım ayında ÜFE artış oranı %0,1 olarak gerçekleşmiştir.

ABD Merkez Bankası (FED) Aralık ayında yaptığı toplantıda politika faiz oranını %0 - 0,25 aralığında sabit tutarken, ülkenin büyüme tahminlerini yukarıya doğru revize etmiştir. FED tarafından toplantı sonrası yapılan açıklamalarda, varlık alımlarının enflasyon ve işsizlik oranlarında beklenen iyileşme sağlanana kadar devam edeceği belirtilmiştir. Yapılan açıklamalardan edinilen izlenim, parasal genişleme programının 3 yıldan daha kısa sürede sonlandırılmaması şeklindedir. Bu durumda ABD ve ona paralel olarak AB’de düşük faiz oranlarının sürmesine paralel olarak enflasyon oranlarının da düşük seyretmesi beklenmektedir. ABD’de 2020 yılı üçüncü çeyreğinde yıllıklandırılmış GSYH daralması nihai olarak %33,4 olarak açıklanmıştır.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Aralık ayı toplantısında politika faiz oranını %0’da, mevduat faiz oranını ise -%0,5’te sabit tutmuştur. ECB, Pandemi Acil Varlık Alım Programı’nı 500 milyar avro genişleterek 1,85 trilyon avroya yükseltirken, varlık alımlarının en erken 2022 yılının Mart ayında sona ereceğini açıklanmıştır. Toplantı sonrası açıklamalar yapan ECB başkanı Lagarde, salgının ikinci dalgasının beklentilerden daha kuvvetli seyrettiğini ve ekonomide son çeyrekte daralma yaşanabileceğini ifade etmiştir. Lagarde açıklamasında ayrıca, avronun değer kazanmasının fiyatlar üzerinde aşağı yönlü baskı yarattığına değinmiştir. ECB’nin güncel tahminlerine göre, 2020 yılı için daralma tahmini %8’den %7,3’e revize edilirken, 2021 yılı için büyüme tahmini %5’ten %3,9’a indirilmiştir. 2020 yılı enflasyon tahmini %0,3’ten %0,2’ye indirilirken, %1 olan 2021 yılı enflasyon tahmininde değişikliğe gidilmemiştir.

Avro Bölgesi TÜFE enflasyonu Kasım ayında yıllık bazda -%0,3 olarak teyit edilirken, çekirdek enflasyon %0,2 olmuştur. Böylece Avro Bölgesi'nde TÜFE üst üste 4 ay negatif olarak gerçekleşmiştir. TÜFE'nin negatif olması, talebin azalmasının yanı sıra enerji fiyatlarındaki düşüşten kaynaklanmıştır. Avro Bölgesi sanayi üretimi Ekim ayında bir önceki aya göre %2,1 artarken, 2019 yılının Ekim ayına göre %3,8 gerilemiştir. Nihai verilere göre Avro Bölgesi ekonomisi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %12,5 büyümüş. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı çeyreğine göre ekonomik daralma oranı %4,3 olmuştur. Kasım ayında -17,6 ile son 7 yılın en düşük ikinci seviyesini gören Avro Bölgesi tüketici güven endeksi Aralık ayında -13,9'a yükselmiştir. Avro Bölgesi'nde imalat PMI'ı Aralık ayında 55,5'e yükselirken, hizmetler PMI endeksi 47,3'e yükselmiş olsa da eşik değer olan 50'nin altındaki seyrini sürdürmüştür.

Haziran 2016'da İngiltere'de yapılan referandumdan ayrılık yönünde kararın çıkmasından beri AB ile İngiltere arasında devam eden Brexit görüşmelerinde uzlaşma sağlanmış ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla İngiltere resmen AB'den ayrılmıştır.

ABD'de inşaat harcamalarında Covid-19 salgını etkileri yılın ikinci çeyreğinde kendini göstermiştir. Haziran ayı sonunda yıllık inşaat harcamaları 1,38 trilyon dolara inmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde ise inşaat harcamaları toparlanmaya başlamıştır. Eylül ayında inşaat harcamaları 1,42 trilyon dolar seviyesine ulaşmıştır. Ekim ayında ise inşaat harcamaları artışı sürmüş ve 1,44 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Ekonomide işlere geri dönüş ile birlikte ABD'de inşaat faaliyetlerinde başlayan ivme sonbaharda da sürmektedir.

ABD'de mevcut konut satışları faiz oranlarındaki düşüşün etkisi ile Kasım ayında geçen yılın aynı ayına göre %25,8 artmış ve 6.69 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. 2005 yılı temmuz ayından bu yana en yüksek ikinci satış gerçekleşmiştir. ABD'de yeni konut satışları da Kasım ayında geçen yılın aynı ayına göre %21,4 artmış ve 841 bin adet olmuştur. Konut talebinde ve satışlarında artış devam etmiştir. Ekim ayı sonu itibarıyla konut satış fiyatları yıllık artışı yüzde 8,0 olarak gerçekleşmiştir.

Avro bölgesi inşaat harcamaları Covid-19 salgınının etkileri ile ilk çeyrekte %3,6, ikinci çeyrekte ise %15,6 küçülmüştür. İşlere geri dönüş ile birlikte yaz aylarında daralma yavaşlamaya başlamıştır. Buna bağlı olarak Temmuz-Eylül aylarını kapsayan üçüncü çeyrekte inşaat harcamalarındaki daralma %2,9 olmuştur. Ekim ayında ise inşaat harcamaları %1,4 küçülmüştür. Ekim ayında konut inşaat harcamaları %1,5 düşerken, konut dışı inşaat harcamaları %0,3 azalmıştır. İnşaat harcamalarında daralma dördüncü çeyrekte de yavaşlamaya devam etmektedir.

Aralık ayında küresel gelişmeler inşaat malzemeleri fiyatlarına yön vermiştir. Aşıya ilişkin olumlu gelişmeler emtia fiyatlarında artışlara yol açmıştır. ABD seçimlerine ilişkin belirsizliklerin de ortadan kalkması ile inşaat sektörü için iyimser beklentiler kuvvetlenmeye başlamıştır. Buna bağlı olarak Aralık ayında inşaat demiri fiyatları %21,9 yükselmiştir.

TSKB GYO'nun 2020 Yılı Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

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 yüzde 2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2019 yılı içerisinde toplam yıllık (KDV hariç) 3,255,318 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmış olup, ilgili tutar 13 Ocak 2020 tarihinde KAP'ta yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

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 değerleme hizmetlerinin Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

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) ile kurumsal web sitemizde (www.tskggyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuş ve kopyaları SPK'ya iletilmiştir.

Dönem içinde 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 karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı 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. Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Şirket'in Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda toplam 300,000,000 TL'lik sermayesine tekabül eden 300,000,000 adet hisseden 276,146,996.83 adet hisse temsil edilmiştir ve toplantı nisabı %92,04 olarak gerçekleşmiştir.

01 Temmuz 2020 tarihli 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. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300,000,000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %66.66 oranında 200,000,000 (İkiyüzmilyon) Türk Lirası arttırılarak 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.07.2020 tarihinde almış olduğu bedelli sermaye artırımını kararı kapsamında yeni pay ihracına ilişkin gerekli tüm işlemleri yürütmek üzere Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ile Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimizin 300,000,000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %66.66 oranında 200,000,000 (İkiyüzmilyon) Türk Lirası arttırılarak 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak, İzahname Taslağı'nın onaylanması amacıyla 07 Temmuz 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvuru yapılmıştır.

Şirketimizin 300,000,000 (Üçyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 200,000,000 (İkiyüzmilyon) Türk Lirası arttırılarak 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'na yapmış olduğumuz başvurunun onaylandığı Kurul'un 13 Ağustos 2020 tarihli ve 2020/50 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur.

Yeni pay alma hakkının kullanılmasına ilişkin 15 günlük hak kullanım süreci 18 Ağustos-01 Eylül 2020 tarihleri arasında gerçekleştirilmiş olup, toplam 199,776,469.386 TL nominal değerli rüçhan hakkı kullanımı gerçekleşmiştir. Rüçhan hakkı kullanımı sonrasında kalan 223,530.614 TL nominal değerli payların tamamı 3-4 Eylül 2020 tarihleri arasında Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satılarak sermaye artırım süreci tamamlanmıştır.

Sermaye artırımını kapsamında Şirketin çıkarılmış sermayesinin 500,000,000 TL'ye ulaşması sebebiyle Esas Sözleşme'nin Sermaye ve Paylar başlıklı 7. maddesinin tadili için SPK'yayapılan başvuru 29 Eylül 2020 tarihinde onaylanmış olup, 20 Ekim 2020 tarihinde Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

TSKB GYO’nun mali performansından satırbaşları

2020 yılı sonu itibarıyla,

- TSKB GYO’nun toplam portföy değeri 599 milyon TL; toplam aktifleri ise 603 milyon TL’ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 23.1 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO’nun net aktif değer büyüklüğü 465 milyon TL, piyasa değeri ise 2.8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %59’i ofis binaları, %27’i alışveriş merkezi ve %14’ü otel şeklindedir
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 22.6 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2020 yılı esas faaliyet kârı 32.2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

TSKB GYO, üst yönetimi ve çalışanlarınca benimsenmiş kurum kültürüne ve güçlü bir kurumsal yapıya sahiptir. Bu özellik tüm faaliyetlerde, şeffaflık, hesap verebilirliği öncelikli prensipler olarak algılayan güçlü bir kurumsal yönetim yaklaşımını da beraberinde getirmektedir.

Halka açık bir şirket olan TSKB GYO; değer artıran fırsatları yakından izlemeyi, kira gelirlerinde sürekli verimliliği ve sağlam mali yapısını korumayı ticari başarısının temelleri olarak kabul etmektedir.

TSKB GYO, 2020 faaliyet yılı içerisinde alınan tüm Genel Kurul kararlarını yerine getirmiştir.

TSKB GYO'nun Yatırım Portföyü

Portföy Sınırlamaları

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,294,145	5,876,054
	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı			
B	haklar	III-48.1, Md. 24 / (a)	590,227,500	562,697,500
C	İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	597,338	1,513,264
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		3,930,669	5,113,368
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	603,049,652	575,200,186
E	Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	135,564,869	261,285,242
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	464,638,714	310,106,668
	Diğer kaynaklar		2,846,069	3,808,256
D	Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	603,049,652	575,200,186

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,294,145	5,876,054
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule			
B1	dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak (*)	III-48.1, Md. 28	597,338	1,513,264
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,000,000	3,000,000
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli			
K	arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının	Seri:VI No:11,		
L	toplamı	Md.22/(l)	-	-

(*) Dipnot 5'te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkilerindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ne yapmış olduğu iştirak tutarı 2,250,000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

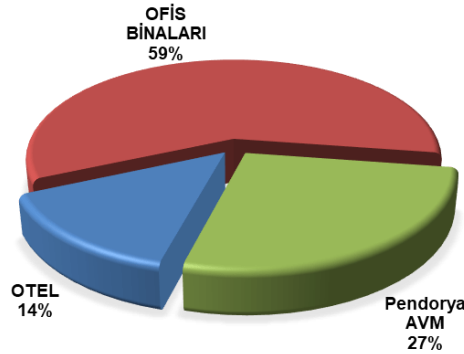
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	98%	98%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	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	30%	85%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2019	31.12.2020
Pay Sayısı	300,000,000	500,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	310,106,668	2,865,000,000
Pay Başına Net Aktif Değeri	1.03	5.73

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %59'unun ofis binaları, %27'sinin alışveriş merkezi ve %14'ünün otelden oluştuğu görülmektedir.



TSKB GYO'nun gayrimenkul portföyü;

- ✓ İstanbul-Kabataş, Fındıklı'daki yaklaşık 18,000 m² kapalı alana sahip iki ofis binası,
- ✓ İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ofis binası,
- ✓ yaklaşık 80,648 m² kapalı alan ve 30,573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi,
- ✓ Adana şehir merkezinde yer alan 180 odalı ve 5 yıldızlı Divan Adana Oteli'nden

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 yatırımudur. 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 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: 158,430,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

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, 23.182,96 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 30,50m"	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Bina İnşaat Alanı	80,648 m ²
	Kiralanabilir Alan	30,573 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı	158,430,000-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 2021 yılı içerisinde kısmen 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 2021 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: 310,705,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

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 kısmen "3. Derece Ticaret Alanı" kısmen "Konut Yerleşme Alanı" kısmen "30m 1. Derece Kentsel ve Bölgesel Yol" alanı içerisinde kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	155,690,000-TL	648,090-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmaı 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 Bloklı 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 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	155,015,000-TL	625,450-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, 2021 yılı içerisinde kısmen tamamlanması ve bölgenin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle Han'ın ekspertiz değerinin önümüzdeki dönemde olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir. Tahir Han, halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumda olup kiracıların tahliyesine ilişkin süreç devam etmektedir.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 37,195,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

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 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 Hissesinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	50,530,000- TL	37,195,000-TL

Divan Adana Oteli



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

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

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

Misafirlerine 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): 83,897,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

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 on dört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15,000,000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak “Otel ve İşyeri” olarak kullanılmalıdır.

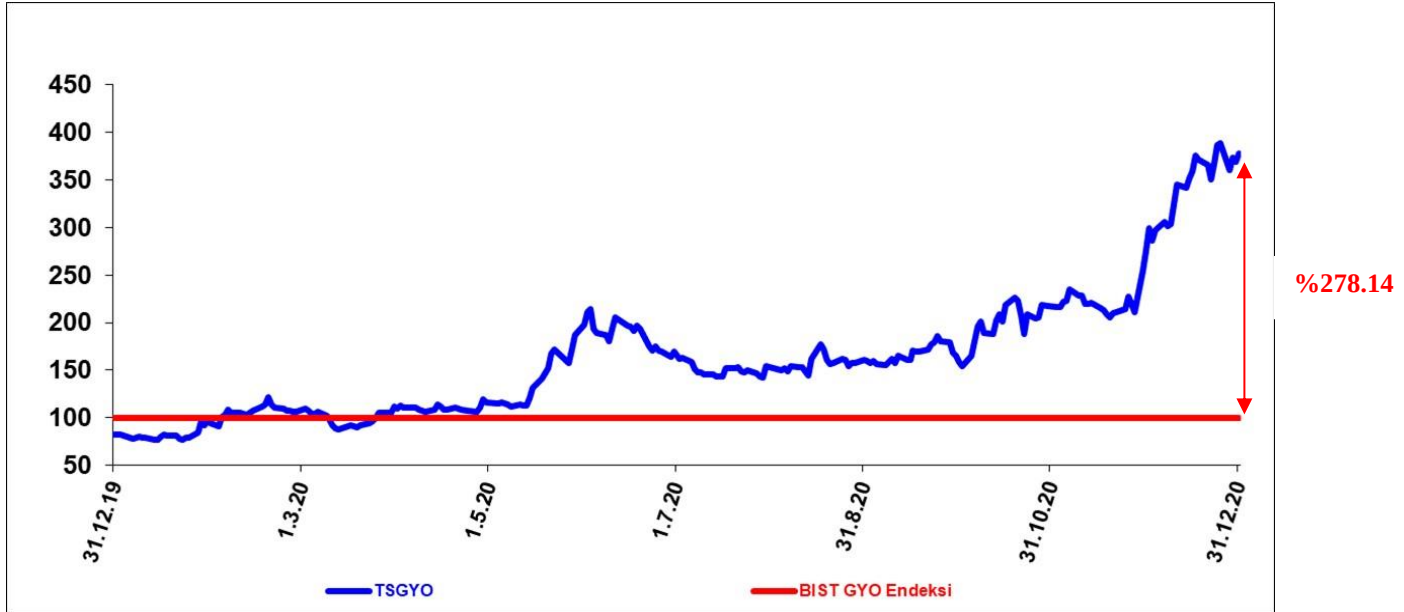
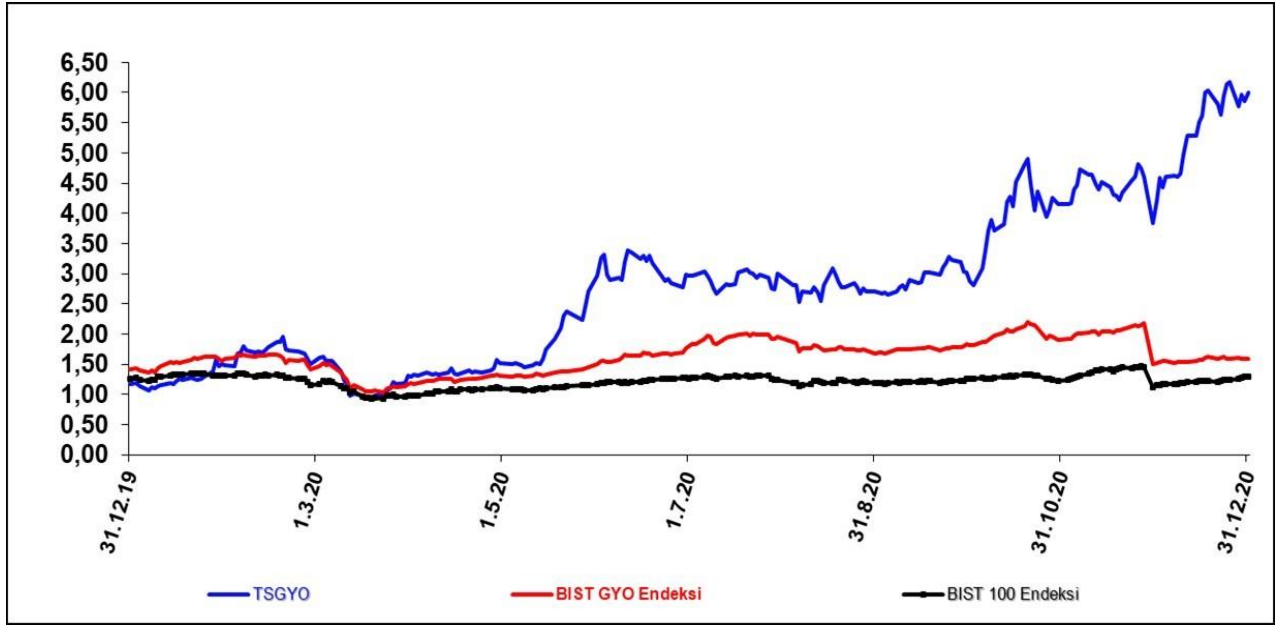
Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hisselinin Pazar Değeri
Gelir Yaklaşımı	167,795,000 TL	83,897,500 TL

Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

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

	31.12.2019	31.12.2020	Performans
BİST 100 (XU100)	1,144	1,475	%29
BİST GYO (XGMYO)	405	642	%59
TSGYO	1.34	5.73	%328



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2019	31.12.2020	Performans
			31.12.2019-31.12.2020
Piyasa Değeri (mn TL)	402	2,865	613%
Piyasa Değeri (mn USD)	68	390	477%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.12.2020 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	83,897,500
Divan Adana Oteli	83,897,500
Ofis Binaları	347,900,000
Fındıklı Binaları	310,705,000
Tahirhan Binası	37,195,000
Alışveriş Merkezi	158,430,000
Pendorya AVM	158,430,000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	590,227,500
İştirakler	597,338
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	8,294,145
Toplam Portföy Değeri	599,118,983
Hazır Değerler	1,733
Alacaklar	634,764
Diğer Aktifler	3,294,172
Borçlar	138,410,938
Net Aktif Değer*	464,638,714
Piyasa Değeri*	2,865,000,000
Net Aktif Değerine göre Prim	517%

*31.12.2020 itibarıyla

Yönetim Kurulu

Hakan Aygen



1965 Konya doğumlu olan Hakan Aygen, 1989 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 1995 yılında Mali Analiz Uzman Yardımcısı olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Aygen, 1996 yılında Marmara Üniversitesi Yönetim ve Organizasyon dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2006 yılında Kurumsal Finansman Müdürlüğü, 2011 yılında ise Kurumsal Finansman Grup Müdürlüğü'ne atanan Sn. Aygen, 2013 yılında Marmara Üniversitesi'nde Muhasebe Finansman doktorasını tamamlamıştır. 28 Kasım 2013 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığı'na atanan Sn. Aygen, "Kurumsal Finansman", "Kredi Tahsis", "Kredi Analiz" ve "Özellikli Krediler" Müdürlüklerinden sorumludur. Aygen, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.



Özlem Bağdatlı

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

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 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Kurumsal Finansman Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak çalışmaya başlayan Özbilen, Mali Analiz Müdürlüğü ve Krediler Müdürlüğü'nde kredi tahsis ve değerlendirmeye yönelik çeşitli görevler almıştır. Kredi satış ağırlıklı kariyerine ise Proje Finansman Müdürlüğü ve Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde aldığı görevler ile devam etmiştir. 2017 Haziran itibarıyla Danışmanlık Pazarlama Birimi'nde Grup Yöneticisi görevini 2020 yılından itibaren Finansal Danışmanlık hattında görevini sürdürmektedir. Özbilen, Karsusan A.Ş.'de 2008-2014 yılları arasında, TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus)'de 2017-2019 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, 2015 yılından bu yana TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevi sürdürmektedir. Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Seyit Hüseyin Gürel



Seyit Hüseyin Gürel Orta Doğu Teknik Üniversitesi iktisat bölümü mezundur. Kariyerine Türkiye Sınai Kalkınma Bankası 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. 2017-2019 yılları arasında TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak çalışan Gürel, 2019 yılında Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü olarak atanmıştır. Gürel, 2020 yılından itibaren Danışmanlık Hizmetleri ve Pazarlama Müdürü olarak kariyerini sürdürmektedir. Ayrıca Gürel, 2020 yılında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus) Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiştir. 2017 yılı Ağustos ayından itibaren TSKB GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almaktadır.

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 Yüksek Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Üretim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş 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 yanı sıra ilerleyen yıllarda farklı kurumlarda üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Yıldırım, 2016 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Aysel Ölçen 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 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ait Beyan Metni

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Şirketinizin 24 Mart 2021 tarihli Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Yönetim Kuruluna aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

j) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

k) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

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 Aydın	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 Aydın	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.

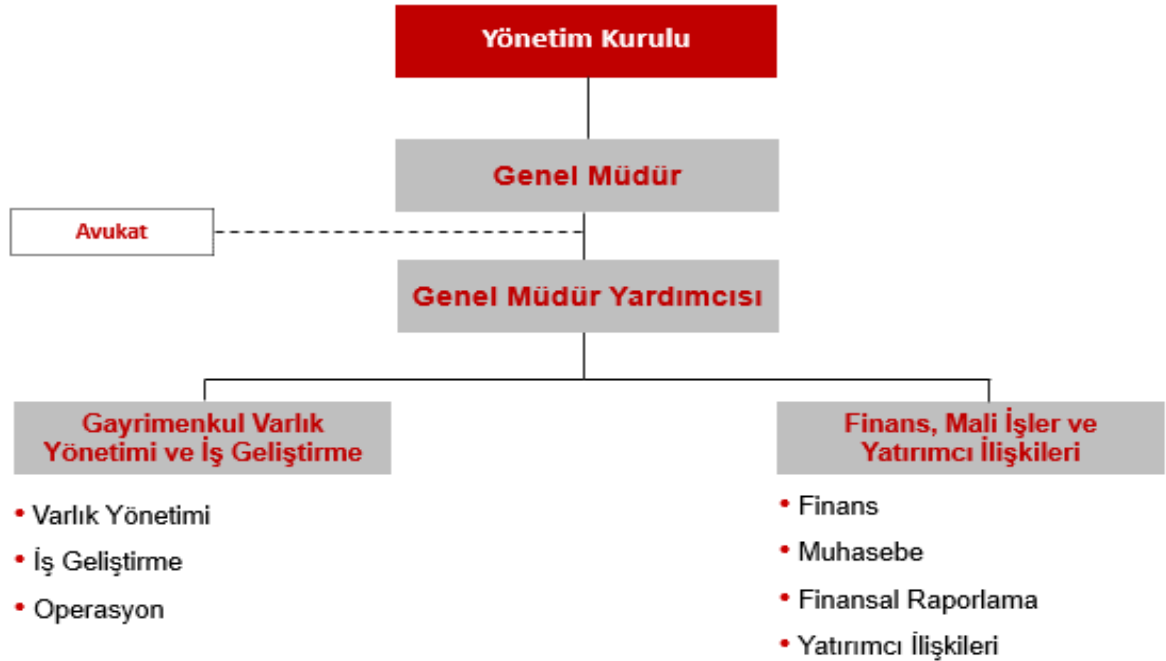
2020 yılı içerisinde 67 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları yıl içerisinde gerçekleştirilmiştir.

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 2020 yılı içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi

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

Organizasyon Şeması



TSKB GYO’da İnsan Kaynakları

Nitelikli insan kaynağından güç alan TSKB GYO, insan kaynaklarına yaklaşımının ana ilkelerini

- ✓ yetki ve sorumluluk paylaşımı,
- ✓ eğitim ve araştırmaların desteklenmesi suretiyle çalışanların kişisel ve profesyonel gelişiminin sağlanması,
- ✓ özlük haklarına özen gösterilmesi,
- ✓ çalışanları için motive edici bir çalışma ortamı yaratma olarak belirlemiştir.

TSKB GYO’yu sektöründe farklılaştıran en önemli unsurlardan biri alanında uzman ve deneyimli ekibe sahip olmasıdır. İlgili mesleki birikime ve donanımına sahip olan bu ekip; yatırım olanaklarının araştırılması ve geliştirilmesi için sektörün ve piyasanın izlenmesi, fizibilite ve değerlendirme raporlarının hazırlanması, yürütülmekte olan yatırımların proje yönetiminin sevk ve idaresi gibi görevler üstlenmektedir.

İşe Alım

TSKB GYO; işe alımlarda adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem vermektedir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO’nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarını sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO’nun İnsan Kaynakları Uygulamaları’nın temeli çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak üzerine kuruludur. Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

TSKB GYO, doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu performans dayalı bir ücret politikası uygulamaktadır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar Şirket içi Yönetmelikler ve Politikalara göre belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

Yardım ve Bağışlar

2020 yılı içerisinde bağış yapılmamıştır.

TSKB GYO Ücretlendirme Politikası

Bu politika, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapısına uyumlu ve etkin risk yönetimine katkı sağlayan Şirketin ücretlendirme ilke, kural, koşul ve uygulamalarını anlatan bir politika olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Amaç

Ücretlendirme Politikası, Şirket ücretlendirme yaklaşımının temel prensiplerini tanımlayarak bu yaklaşımda kullanılan Şirketin misyon, vizyon, strateji ve değerlerini yansıtmakta ve ücretlendirme uygulamalarına yönelik yönetim ilkeleri ile uyum ihtiyaçlarının altını çizmektedir.

Yönetim Kurulu Ücretlendirme İlkeleri

Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu olarak oluşturulan Ücretlendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve etkinliğinin sağlanmasını teminen yılda en az bir kez gözden geçirilir.

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretlerin Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasını sağlar. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansa dayalı ödeme planları kullanılmamakta olup, bağımsız üyelerin ücretleri bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmektedir.

Performans ve Ücretlendirme

Sabit Maaş Ödemeleri

Sabit ücret, görev ve sorumlulukların kapsamına göre belirlenir; bu ücret, her bir pozisyon için gereken şartlar ve deneyim dikkate alarak hesaplanır.

Ücretlendirme Kriterleri

- ✓ Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey Yönetime ve diğer personele verilecek ücretler, Şirketin sadece kar ya da gelir gibi kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmez. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir. Bahse konu ücretlerin, Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olmasına özen gösterilir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından onaylanır.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey Yönetime, Şirketin performansına bağlı ödeme yapılması mümkün olmakla birlikte, bu ödemeler Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlıdır.
- ✓ Çalışanların görev tanımları ve dağılımı ile performansa bağlı ödemelere ilişkin kriterler Şirket Üst Düzey Yönetimi tarafından belirlenir. Söz konusu kriterler, belirlenmiş standartlara ve özel görev sorumluluklarına göre düzenli olarak gözden geçirilir.
- ✓ Performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmez. Performansa dayalı ödemeler, alınan risklerin vadesi dikkate alınmak suretiyle ve taksitler halinde yapılabilir.
- ✓ Performansa yönelik ödemelerde, çalışanların bir önceki dönem performansı değerlendirilir.
- ✓ Ücretlendirme Politikası'nın ve uygulamalarının etkin olarak hayata geçirilebilmesini sağlamadaki nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket üst düzey yönetimi, Şirketin ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile bu politika çerçevesinde etkin bir biçimde yürütülüp yönetilmesinden Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.
- ✓ Bu Politika kapsamında mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere ilişkin uyum esastır.

Risk Yönetimi

Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. 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

yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %98'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.

Bağlı Şirket Raporu

Şirketimizin ilişkili taraflar işlemleri hakkında bilgi denetim raporunun dipnotlarında yer almakta olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi gereği hazırlanan 2020 yılına ait Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

Şirket, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerde 01.01.2020 - 31.12.2020 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2020 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2020 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketin herhangi bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Danışmanlık, Denetim, Ekspertiz ve Hukuk Hizmeti Alınan Firmalar

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi (E&Y)

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

Ter Ra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Özet Yönetim Kurulu Raporu

Sayın Ortaklarımız;

TSKB GYO'nun 2020 faaliyet yılına ait bilanço ve kâr/zarar hesabını inceleme ve onaylarınıza sunmadan önce, Şirketimizin 2020 yılı performansına ilişkin değerlendirmelerimizi paylaşmak istiyoruz.

TSKB GYO, 2020 yılı hedefleri doğrultusunda portföyünde bulunan varlıkların verimliliğinin artırılması amacıyla faaliyetlerini sürdürmüştür.

2020 yıl sonu itibarıyla;

- TSKB GYO'nun toplam portföy değeri 599 milyon TL; toplam aktifleri ise 603 milyon TL'ye ulaşmıştır. İlgili dönemde hasılat 23.1 milyon TL olmuştur.
- TSKB GYO'nun net aktif değer büyüklüğü 465 milyon TL, piyasa değeri ise 2.8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin gayrimenkul ekspertizlerinin değeri bazında dağılımı; %59'i ofis binaları, %27'i alışveriş merkezi ve %14'ü otel şeklindedir
- TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 22.6 milyon TL gelir elde etmiştir.
- Şirketin 2020 yılı esas faaliyet kârı 32.2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

TSKB GYO, 2020 yılının ikinci yarısında Şirketin döviz cinsinden yükümlülükleri azaltmak ve nakit akışını iyileştirmek amacıyla Yönetim Kurulu tarafından yüzde 66,66 oranında bedelli sermaye artırımını yapılmasına karar verilmiştir. Yüzde 66,66 oranında bedelli sermaye artırımını yaparak finansal yükümlülüklerinin bir kısmını azaltmıştır.

Bedelli sermaye artırımını süreci rüçhan hakkı kısıtlandırılmaksızın yapılmış olup, 15 günlük hak kullanım süreci tamamlandıktan sonra kalan payların satışı 3-4 Eylül tarihleri arasında Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da gerçekleştirilmiştir.

Sermaye artırımını sürecinini tamamlanması ile Şirketin ödenmiş sermayesi 500,000,000 Türk Lirası'na çıkarılmıştır. İzahname ve Fon Kullanım Raporu'nda belirtildiği üzere Sermaye artırımından elde edilen nakit orta ve uzun vadeli yükümlükleri kapamak için kullanılmıştır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim faaliyetlerine devam etmektedir...

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup, faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 3 Ocak 2014 tarihinde 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan ilkere uyum sağlanmış olup, zorunlu olmayan düzenlemelere 2020 yılında uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Divan Adana Oteli'nin doluluk oranları, otelin faaliyete geçtiği gün itibarıyla artış göstermiş olup 2020 yılı doluluk oranı, yaşanan Pandemi nedeniyle hedeflerin altında gerçekleşmiştir.

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile TSKB GYO ortak yatırımı olan Adana Divan Oteli'nin yönetimi için kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. otelin yönetimini Divan Grubu ekibi ile yürütmektedir. Divan Adana Oteli'nin Yönetim Kurulu üyeliği'ni üstlenen TSKB GYO üst yönetimi tarafından toplantılara fiziken katılım sağlanmakta ve otel faaliyetlerinin iyileştirilmesi açısından her karar titizlikle değerlendirmeye alınmaktadır.

Divan Adana Oteli'nin performansı yıl içerisinde kültürel ve coğrafi koşulların etkisiyle değişiklik göstermektedir. Adana'da Nisan ayında yapılan festivaller otelin ziyaretçi sayısını artırırken, yaz aylarında bölgenin ikliminin çok sıcak ve kurak olması şehre gelen ziyaretçi sayısını ve otel doluluk oranını etkilemektedir. Otelin ilk açıldığı yıllarda %40 – %45 seviyelerinde olan doluluk oranının 2019 yılı ortalaması yaklaşık %65 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında ise bu oran yaşanan Pandemi etkisiyle yaklaşık %20 seviyelerine gerilemiştir. Toplam ziyaretçi sayısında yıl içerisinde görülen önemli azalış ve otelin belirli dönemlerde müşteri kabul edememesi, otelin yıl içerisindeki karlılık azalışında en önemli etken konumundadır.

Pandeminin etkileri Pendorya AVM'nin faaliyette bulunduğu sektörde önemli ölçüde hissedilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi'nde kiralama ve işletme faaliyetlerine devam edilmiş olup, 2020 yılı içerisinde AVM'nin ortalama doluluk oranı %78 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Pendorya AVM çevresinde komşu parselde imar koşullarında yapılan değişiklik ve gelişmeler ile birlikte bölgenin konut arzında artış beklenmektedir. Yapılan plan değişiklikleriyle birlikte Pendorya AVM çevresinde konut tipi yapılaşmanın önü açılmış ve AVM'ye yakın mesafede bulunan Garanti Operasyon Merkezi'nin 2018 yılı sonu itibarıyla faaliyete başlamış olmasının da etkisiyle bölgedeki insan yoğunluğu artmıştır.

2019 yıl başı itibarıyla Prime Development ile AVM yönetim hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır. 2020 yılında da geçtiğimiz yıl olduğu gibi Pendorya AVM'nin yönetimi disiplinli ve sistematik biçimde takip edilmiştir. Yıllık kira gelirlerinin, boş mağazaların büyük oranda kiralanması ve mevcut kira düzeylerinin de yıllık bazda enflasyon oranında artırılmasına bağlı olarak yükselebileceği ve kiracı cirolarındaki artışın da etkisiyle toplam kira gelirlerinin artması beklenmiş olsa da Pandemi nedeniyle 2020 yılı için söz konusu beklentiler gerçekleşmemiştir. Pandemi sonrasındaki dönemde operasyonel giderlerin azaltılması planlanmakta ve yıl içerisinde sektörde yaşanan olumsuzlukların azalmasına bağlı olarak AVM'nin 2021 yılında ve ilerleyen yıllarda daha kazançlı hale gelmesi beklenmektedir.

Tahir Han Binası ile ilgili ortaklığın giderilmesi davası'nın yargılama süreci devam etmektedir.

Şirket portföyünde bulunan Tahir Han Binasının %25 hissesine sahip diğer ortağı ile izale-i şüyu davası 2015 yılında lehimize karar bağlanmış ancak karar temyiz edilmişti. Temyiz neticesinde, 11. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin lehimize olan ortaklığın giderilmesi yönündeki kararı Yargıtay 20. Hukuk Dairesi tarafından bozulmuştur. Yeniden yargılamaya başlanmış olup 15.12.2020 tarihli duruşmada mahkemece ortaklığın umum arasında açık arttırma yoluyla satılarak giderilmesine karar verilmiş olup tarafların temyiz yoluna başvurma hakkı bulunmaktadır.

Tahir Han Binası'nın bulunduğu çevrede devam eden Galataport projesi ile bölgenin değeri artmaya devam etmekte olup, projenin 2021 yılı içerisinde kısmen hizmete girmesi beklenmektedir. Tahir Han'ın bulunduğu bölgede yeni işletme ve otel yatırımlarının hızı Pandemi etkisiyle yavaşlamıştır ancak bölgenin yatırım potansiyeli artmaya devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları tam kapasite hizmet vermektedir.

Şirket'in ana ortağı TSKB ve grup şirketlerinin kiracı olduğu ofis binalarında 2020 yıl sonu doluluk oranı yüzde yüz olarak gerçekleşmiştir.

Fındıklı Ofis Binaları'nın bulunduğu parseller Kentsel Sit alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır. Bölgeye ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiş ancak güncel durum itibarıyla 1486 Ada 76 Parselde bulunan Ek Hizmet Binası 21.12.2010 tasdik tarihli 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 kalmakta olup söz konusu plan iptali talebiyle dava açılmıştır. Mahkemece idari işlemin iptali kararı verilmiştir, karar kesinleşmiştir. 19 Ada 110 Parselde bulunan Genel Müdürlük Binası ise ilgili planda H:21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır.

Binaların konumlandığı bölgede Galataport projesi devam etmekte olup, projenin 2021 yılı içerisinde kısmen hizmete girmesi beklenmektedir. Gayrimenkullerin değerine etkisi yüksek olan Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi'nin ilk etabı tamamlanmıştır, ikinci etabının da 2021 yılı içerisinde tamamlanması ve Kabataş Mahmutbey metro hattı ile birlikte yıl içerisinde faaliyete geçmesi beklenmektedir. Ofis Binaları'nın merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli ve devam eden yatırımlar binaların bulunduğu bölgenin değerini artırmaktadır.

Tahir Han Binası'nın bulunduğu çevrede devam eden Galataport projesi ile bölgenin değeri artmaya devam etmekte olup, projenin 2021 yılı içerisinde kısmen hizmete girmesi beklenmektedir. Tahir Han'ın bulunduğu bölgede yeni işletme ve otel yatırımlarının hızı Pandemi etkisiyle yavaşlamıştır ancak bölgenin yatırım potansiyeli artmaya devam etmektedir.

2021 yılına ilişkin beklentiler...

Şirket'in 2021 yılında öncelikli hedefi, gayrimenkuller bazında verimliliği artırarak gelirlerini iyileştirici çalışmalar yapmak ve fırsatları iyi analiz ederek faaliyetlerden elde edilen geliri artırmaktır. Önümüzdeki süreçte konjonktürel gelişmeler ve piyasa koşulları iyi analiz edilerek, Şirket yararına objektif kararlar alınmasına özen gösterilecektir.

TSKB GYO'nun değerli pay sahiplerine, bilgi ve deneyiminden destek aldığımız ana ortağımız Türkiye Sınai Kalkınma Bankası mensuplarına ve tüm Şirket çalışanlarımıza Şirket faaliyetlerine katkılarından dolayı teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,

TSKB GYO A.Ş. YÖNETİM KURULU

KURUMSAL YÖNETİM

1. TSKB GYO Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ("TSKB GYO" veya "Şirket"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tabidir. ("İlkeler"). Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre, zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları Esas Sözleşme'ye aykırı sayılmaktadır.

Şirket "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı"nı 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de SPK tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ"), 2/35 sayılı SPK ilke kararı ve 10 Ocak 2019 tarih ve 2/51 sayılı kararı esas alarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri de uyulması zorunlu olan/olmayan düzenlemelere 2020 yılında da uyum için gerekli özen gösterilmiştir.

Şirketimiz uyulması zorunlu olarak belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, hali hazırda uygulanması zorunlu tutulan ilkeler dışında kalan ve azami ölçüde uyulmasını hedeflediğimiz diğer ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Düzenleme uyarınca uygulaması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinden, henüz uyum sağlanamayan başlıca ilkeler aşağıda belirtilmektedir.

- 1.4.2 numaralı ilke gereği Şirket esas sözleşmesi düzenlemeleri çevresinde A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
- 1.5.2 numaralı ilke gereği azlık hakları sermayenin yirmide bir oranından daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, azlık hakları Türk Ticaret Kanunu ve Tebliğ uyarınca genel çerçevede tanınmıştır.
- 3.2.2. numaralı ilke gereği önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınırken konsültasyon, anket gibi yöntemler kullanılmamıştır.
- 3.3.5 numaralı ilke gereği çalışanları etkileyecek kararlar kendilerine bildirilmiş olup, Şirket çalışanlarının bağlı bulunduğu bir sendika bulunmamaktadır.
- 4.3.9 numaralı ilke kapsamında Şirketin %25 oranında Kadın Yönetim Kurulu üye hedefi doğrultusunda Şirket politikası oluşturulmamıştır fakat Yönetim Kurulu üye seçiminde kadın üye sayısına özen gösterilmekte olup %43 oranında kadın üye bulunmaktadır.
- 4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev yapmaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, finansal tablo dipnotlarımızda yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler Şirket politikası gereği toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında; genel kurul bilgilendirme dokümanı detaylı olarak hazırlanmış ve Şirket internet sitesine Genel Kurul'dan üç hafta önce konularak pay sahipleri ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Yönetim kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret politikasının belirlenmesi ve kamuya duyurulması, ilişkili taraf işlemleri ile ilgili bilgilerin kamuya duyurulması, komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış ve ilkelerin uygulanmasına devam edilmiştir.

Şirketimiz gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm yatırımcılarına ve analistlere aynı zamanda iletmektedir. İletişimin sürekli ve şeffaflıkla yapılmasını teminen aracı kurum ve yatırım bankalarıyla talepleri doğrultusunda toplantılar düzenlenmekte, kurumsal/bireysel tüm yatırımcıların soruları mevzuat hükümleri çerçevesinde cevaplanmaktadır.

Şirketimizin, yıllar itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.tskggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. SPK'nın 10 Ocak 2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı uyarınca hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanmıştır.

Saygılarımızla,

Hüseyin TİKEN
Genel Müdür

Hakan AYGEN
Yönetim Kurulu Başkanı

2. Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyetleri Şirketin Hukuk Bölümü ile koordineli olarak gerçekleştirilmektedir. SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde yatırımcı ilişkileri bölümü şeffaflık, hesap verilebilirlik, eşitlik ve sorumluluk ilkelerine uygun olarak pay sahiplerine bilgi edinme haklarının eksiksiz yerine getirilmesini sağlamayı amaçlamaktadır. SPK Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahip Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, ilgili mevzuat gereğince aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır.

Halihazırda Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde görev yapmakta olan çalışanların iletişim bilgilerine aşağıda yer verilmektedir:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
Cengaver Yıldızgöz*	Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr
Ebru Ormancı	Finans, Mali İşleri, Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	(212) 334 50 20	ormancie@tskb.com.tr
Melike Hamza	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	(212) 334 50 20	melikeb@tskb.com.tr

* Şirket Genel Müdür Yardımcısı olan ve aynı zamanda Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticiliği görevini yürüten Sn. Cengaver Yıldızgöz, 209217 no'lu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ile 701855 no'lu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahiptir.

2020 yılı içerisinde yatırımcılardan gelen sözlü ve yazılı taleplerin tamamına yanıt veren yatırımcı ilişkileri bölümü, yatırımcılardan gelen yaklaşık 52 adet sözlü ve yazılı talebi cevaplandırmıştır.

Şirketimizde Aday Gösterme ve Ücretlendirme Komitelerinin görevlerini de yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi 2020 yılı içerisinde toplam 6 adet toplantı gerçekleştirmiş olup, toplantıda görüşülen konular ve alınan kararlar Yönetim Kurulu'na bilgilendirme dokümanları ile bildirilmiştir.

Şirket tarafından 1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri arasında SPK düzenlemeleri uyarınca 41 adet özel durum açıklaması yapılmış olup, Şirketin ilişkili olduğu kurumlar tarafından toplam 30 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Borsa İstanbul tarafından ek açıklama talebinde bulunulmamış olup, ilgili düzenlemeler çerçevesinde zamanında yapılmayan özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

2.2. Genel Kurul Toplantısı

Şirketin 24 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış olup, Genel Kurul Toplantısı esnasında pay sahiplerinden gelen sorulardan cevaplandırılması yapılmamış sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından mevzuat düzenlemelerindeki süreler içerisinde yanıtlanmış ve Şirketin kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri alanı altında yayınlanmıştır.

Toplantıda pay sahipleri tarafından,

- Şirket Esas Sözleşmesi ve Genel Kurul İç Yönergesi uyarınca Toplantı Başkanlığı teşkil edilmiş ve Toplantı Başkanlığına Olağan Genel Kurul Tutanağı'nı imzalamak üzere yetki verilmesi,
- 2019 yılı Bilançosu ile Kar ve Zarar Hesabı müzakere edilmesi
- Yönetim Kurulu tarafından 2020 yılı için bağımsız denetim faaliyetini yürütmek üzere Bağımsız Denetim kuruluşu seçilmesi
- Şirketin 2019 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemesi nedeniyle kar dağıtılmaması
- Yönetim Kurulu Üyelerine aylık brüt 6.400-TL ücret verilmesi
- Yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,
- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi konularında öneriler kabul edilmiştir.

2020 yılı Olağan Genel Kurul'da ayrıca bağış yapılmadığı konusunda pay sahiplerine bilgi verilmiştir. Ayrıca 1.3.6 sayılı Kurumsal Yönetim ilkesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin gerçekleştirdiği herhangi bir işlem olmadığı hususu pay sahipleri ile paylaşılmıştır.

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi sebebi ile kararın Genel Kurul'a bırakıldığı bir işlem bulunmamaktadır.

2.3. Kar Dağıtım

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık kârın 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 kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir 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 yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Kâr Payı Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlar uyarınca, Şirketimizin 2020 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabılır herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması hususu

'un onayına sunulmuş ve ilgili önerge pay sahipleri tarafından kabul edilmiştir.

3. Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve bu sayı Yönetim Kurulu faaliyetlerinin etkin bir şekilde organize edilebilmesine olanak sağlamaktadır. Yönetim Kurulu ve Şirket üst yönetimine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuş olup, Yönetim Kurulu üyelerinin detaylı özgeçmişlerine Şirketin kurumsal internet sitesinde ve faaliyet raporunda ayrıca yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 29 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süre ile göreve seçilmişlerdir. Görev süresi 3 yıl olduğu için üye seçimi 2022 yılında yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında yeniden gerçekleştirilecektir.

Şirketin Aday Gösterme Komitesi'nin görevini yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından hazırlanan 4 Mart 2019 tarihli raporla, bağımsız yönetim kurulu üyeliğine Sayın Ersan Yıldırım ve Sayın Aysel Ölçen Aydınır aday gösterilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu adaylığının onaylanmasına müteakiben 29 Mart 2019 tarihinde Genel Kurul tarafından adaylar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçilmiştir. Genel Kurul'da bağımsız üye seçimi sebebiyle Sn. Ersan Yıldırım ve Sn. Aysel Ölçen Aydınır'ın bağımsızlık beyanları Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu bölümü altında yer verilmiştir.

2020 yılında Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret, menfaatler ve temsil giderlerinin toplam tutarı 1,809,601 TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Yönetim

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Şirket İçerisinde Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan Aygen	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl/Devam Ediyor
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Seyit Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Ahmet Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Dilek Pekcan Mişe	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Ersan Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Aysel Ölçen Aydın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/Devam Ediyor
Hüseyin Tiken	Genel Müdür	Süresiz / Devam Ediyor
Cengaver Yıldızgöz	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz / Devam Ediyor

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

1. 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.

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'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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 dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda ve dağıtılabilir 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.

2020 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2020 Yılı			
Kar Dağıtım Teklifi (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		500.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	-45.781.223,00	-74.341.178,78
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	-45.781.223,00	-74.341.178,78
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-324.078.243,45
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8.	Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	0,00
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	0,00	0,00
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	0,00
	-Nakit	0,00	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	-Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e Kâr Payı	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
NET	A	0,00	0,00	0
	B	0,00	0,00	0
	C	0,00	0,00	0
	<u>TOPLAM</u>	0,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
0	0,00			

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

29 Ocak 2021

*Bu rapor, 58 sayfa finansal tablolar
ve tamamlayıcı dipnotlarından
oluşmaktadır.*

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 26'nolu dipnota dikkat çekerek. Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Building a better
working world

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 8'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 590.227.500 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 8 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

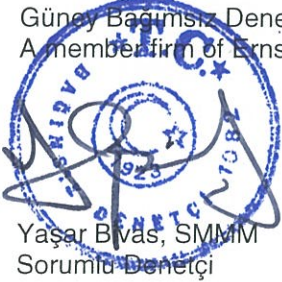
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'dır.

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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Ocak 2021
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5-6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-21
Not 3 Bölümlere göre raporlama	22-24
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	25
Not 5 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	26-27
Not 6 Finansal borçlanmalar	28
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	29
Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30-35
Not 9 Maddi duran varlıklar	35
Not 10 Maddi olmayan duran varlıklar	36
Not 11 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	36-38
Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	39
Not 13 Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	40
Not 14 Özkaynaklar	41-42
Not 15 Hasılat ve satışların maliyeti	42-44
Not 16 Genel yönetim giderleri	44
Not 17 Pazarlama giderleri	44
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	45
Not 19 Finansman gelirleri ve giderleri	45
Not 20 Vergi varlık ve yükümlülükleri	45
Not 21 Pay başına (zarar) / kazanç	46
Not 22 İlişkili taraf açıklamaları	46-47
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	48-55
Not 24 Finansal araçlar	55
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	55
Not 26 Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	56
Ek Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	57-58

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
DÖNEN VARLIKLAR		11,812,029	10,537,112
Nakit ve nakit benzerleri	4	8,294,145	5,876,054
Ticari alacaklar	7	634,764	495,148
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 22	170	46,684
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	634,594	448,464
Diğer dönen varlıklar	13	2,883,120	4,165,910
DURAN VARLIKLAR		591,237,623	564,663,074
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	597,338	1,513,264
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	590,227,500	562,697,500
Maddi duran varlıklar	9	246,340	295,997
Maddi olmayan duran varlıklar	10	28,475	18,343
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		603,049,652	575,200,186
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		110,847,039	20,312,064
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	100,239,645	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	6, 22	100,239,645	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	8,413,116	17,138,738
İlişkili taraflara finansal borçlar	6, 22	8,413,116	7,143,103
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	6	-	9,995,635
Ticari borçlar	7	1,550,839	2,273,622
İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 22	671,724	482,024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	879,115	1,791,598
Kısa vadeli karşılıklar		323,247	272,586
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	299,202	251,794
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	24,045	20,792
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	320,192	627,118
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27,563,899	244,781,454
Uzun vadeli borçlanmalar	6	26,912,108	244,146,504
İlişkili taraflara finansal borçlar	6, 22	26,912,108	28,000,618
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	6	-	216,145,886
Uzun vadeli karşılıklar	12	380,419	288,170
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	380,419	288,170
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	271,372	346,780
ÖZKAYNAKLAR		464,638,714	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	(61,120)	(103,903)
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		(61,120)	(103,903)
Geçmiş yıllar karları		9,464,761	(42,648,512)
Net dönem karı / (zararı)		(45,781,223)	52,113,273
TOPLAM KAYNAKLAR		603,049,652	575,200,186

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Hasılat	15	23,111,558	25,482,449
Satışların maliyeti	15	(10,246,752)	(11,315,447)
Brüt kar		12,864,806	14,167,002
Genel yönetim giderleri	16	(4,598,935)	(4,120,144)
Pazarlama giderleri	17	(345,119)	(809,547)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	24,887,295	82,106,395
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(643,928)	(155,609)
Esas faaliyet karı		32,164,119	91,188,097
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki/(zararlarındaki) paylar	5	(915,926)	401,429
Finansman gelirleri	19	21,809,595	32,832
Finansman giderleri	19	(98,839,011)	(39,509,085)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(45,781,223)	52,113,273
Vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri /(gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(45,781,223)	52,113,273
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.1264)	0.1737
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(45,781,223)	52,113,273
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	12	42,783	(94,243)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		42,783	(94,243)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(45,738,440)	52,019,030

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş Sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem karı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		300,000,000	593,140	(9,660)	152,670	19,240,025	(61,888,537)	258,087,638
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	(94,243)	-	-	52,113,273	52,019,030
Transferler		-	-	-	-	(61,888,537)	61,888,537	-
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	300,000,000	593,140	(103,903)	152,670	(42,648,512)	52,113,273	310,106,668
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		300,000,000	593,140	(103,903)	152,670	(42,648,512)	52,113,273	310,106,668
Sermaye artırım	14	200,000,000	270,486	-	-	-	-	200,270,486
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	42,783	-	-	(45,781,223)	(45,738,440)
Transferler		-	-	-	-	52,113,273	(52,113,273)	-
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	500,000,000	863,626	(61,120)	152,670	9,464,761	(45,781,223)	464,638,714

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		(45,781,223)	52,113,273
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışları	8,18	(23,655,659)	(75,693,045)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19	(22,290,528)	(1,754,244)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	98,839,011	39,509,085
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13	301,057	(31,466)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (karlarındaki) / zararlarındaki paylar	5	915,926	(401,429)
Amortisman giderleri	9	91,895	101,859
İtfa payı giderleri	10	7,668	9,532
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler			
Diğer kısa vadeli karşılıklardaki değişim	4	9,567	9,411
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	418,851	561,728
Kullanılmamış izin karşılığı	16	47,408	10,312
Personel prim karşılıkları	12,16	160,000	160,000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12	135,032	112,623
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		9,199,005	14,707,639
Alınan faizler		22,289,359	1,762,793
Ticari alacaklardaki değişim		(558,467)	(424,613)
Diğer varlıklardaki değişim		814,421	2,074,476
Ticari borçlardaki değişim	7	(722,783)	1,244,397
Ödenen personel primi		(5,283)	(6,681)
Ödenen kıdem tazminatı	12	-	(86,408)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(537,051)	(6,524,324)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		30,479,201	12,747,279
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	(3,874,341)	463,545
Maddi duran varlık alımları	9	(42,238)	(79,323)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	(17,800)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3,934,379)	384,222
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artırımları		200,270,486	-
Alınan banka kredileri		121,784,600	-
Ödenen banka kredileri		(247,504,973)	(7,338,108)
Ödenen faizler		(98,835,758)	(14,533,077)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışı		(24,285,645)	(21,871,185)
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		167.312	17,945
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		2,426,489	(8,721,739)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	5,907,299	14,629,038
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	8,333,788	5,907,299

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 3 Şubat 2006 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul'dur. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 kişidir. (31 Aralık 2019: 10 kişi).

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ("Tebliğ") o tarihte yürürlükte bulunan ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sermaye miktarlarına göre değişen süreler içinde ödenmiş sermayelerinin en az %49'unu temsil eden halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmak zorunda olduklarından, Şirket için ilgili süre 3 Şubat 2007 tarihinde dolmakla birlikte, Şirket, içinde bulunulan ve beklenen piyasa koşulları ile ilgili genel risk algılamalarını göz önünde bulundurarak, halka arz süresinin bir yıl uzatılması için 30 Ocak 2007 tarihinde SPK'ya başvurmuş ve 12 Mart 2007 tarihinde süre uzatımı ile ilgili onay yazısını almıştır. Şirket'in 2007 yılında ödenmiş sermayesinin 10,000,000 Türk Lirası'ndan ("TL") 75,000,000 TL'ye artırılmasına yönelik izin başvurusuna istinaden, SPK, 17 Aralık 2007 tarihinde Şirket'e gönderdiği yazıda, 19 Nisan 2007 tarihli SPK kararı çerçevesinde Şirket sermayesinin 75,000,000 TL'ye artırılmış olması dolayısıyla Şirket paylarının halka arzına ilişkin kurul kaydı başvurusu için son tarihin 3 Şubat 2009'a kadar uzatıldığı belirtilmiştir.

Şirket, 24 Kasım 2008 tarihinde toplanan olağanüstü genel kurul toplantısında 100,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 75,000,000 TL olan ödenmiş sermayesinin, 25,000,000 TL artırılarak 100,000,000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin nakden ödenerek ortaklar tarafından hisseleri oranında karşılanmasına karar vermiştir. Sermaye artırımını, 28 Kasım 2008 tarihinde tescil edilmiş olup, 3 Aralık 2008 tarih ve 7202 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Yine Tebliğ'in o tarihte yürürlükte olan maddesine göre, ödenmiş sermayeleri 100,000,000 TL ve daha fazla olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzının, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 5 yıl içinde gerçekleşeceği öngörüldüğünden, Şirket paylarının halka arzı için son tarihin 3 Şubat 2011 olduğu, 10 Kasım 2008 tarihli yazı ile SPK tarafından Şirket'e bildirilmiştir.

Öte yandan, SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişikliklerle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Bununla birlikte, henüz payları halka arz edilmemiş mevcut gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçici maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları öngörülmüştür.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket, 2 Şubat 2010 tarih ve 96 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesinin 50,000,000 TL arttırılarak 150,000,000 TL'ye çıkarılmasına ve arttırılan payları temsil eden 50,000,000 TL'lik bölümün, mevcut ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesine karar vermiştir. Şirket sermayesinin %50 arttırılması suretiyle ilk defa halka arz edilen 50,000,000 TL (ek satış ile 57,500,000 TL) nominal değerli C grubu hisselerinin satışına konu paylar, 25 Mart 2010 tarihinde SPK tarafından GYO 60/250 sayılı ile kayda alınmıştır. Söz konusu hisselerin halka arzı 1 ve 2 Nisan 2010 tarihlerinde gerçekleştirilmiş, Şirket hisseleri, 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren o günkü adıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. Yönetim Kurulu'nun 27 Ağustos 2018 tarihli kararı doğrultusunda 150,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %100 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan Esas Sözleşme Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Ekim 2018 tarihli ve 50/1176 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 8-9 Kasım 2018 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 14.11.2018 tarihi itibarıyla 300,000,000 TL'ye çıkarılmıştır. Yönetim Kurulu'nun 1 Temmuz 2020 tarihli kararı doğrultusunda 300,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %66.66 oranında bedelli sermaye artımı kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 3 - 4 Eylül 2020 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı gerçekleştirilerek, Şirket'in ödenmiş sermayesi 9 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 500,000,000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ("Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı")'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (eski adıyla "Palmira Turizm Ticaret A.Ş.") tarafından işletilecek olan otel projesinin yapımının başlatılması, yürütülmesi ve tamamlanmasıdır.

Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir.

Adana Ticaret Odası'na 69178 Ticaret Sicil numarası ile kayıtlı olan ve %50 - %50 ortaklık oranında Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte kurulan Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirketi tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

Dönüşüm sonrası ise Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.'ye devir olmuş ve devir işlemi Adana Ticaret Odası'nın 20 Aralık 2019 tarih ve 9647 no'lu Birleşme belgesi ile tamamlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II.- 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 29 Ocak 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tablolar yayımlandıktan sonra değiştirme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket’in geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönemde, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir sınıflandırma yapılmamıştır.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilmekte ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların Tebliğ’in 2’nci maddesine uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerleme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7’deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak:* Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.]

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’ standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2 - UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişiklikleri

Ağustos 2020'de UMSK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için pratik çözüm

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için pratik bir çözüm içerir.

Pratik çözüm, UFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle UMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını kullanan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için UFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, UMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grupta yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler UFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve bankalardan alınan faiz gelirlerini içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen dışındaki kur farkı kar veya zararları, kar zarar içerisinde net olarak raporlanır. Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.5.1’de açıklanmıştır.

2.5.3. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek alınarak ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar	2-15 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enfasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 5 yıldır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ve Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ünvanlarıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın öz kaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.7. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, cari dönemde, "TFRS 9-Finansal Araçlar" hükümlerine uygun olarak, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden izlenen finansal varlıklar ile değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı banka mevduatları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket’in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir. Şirket, cari dönemde, “TFRS 9-Finansal Araçlar” hükümlerine uygun olarak, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden izlenen finansal varlıklar ile değer düşüklüğü hükümlerinin uygulandığı ticari alacakları için beklenen zarar karşılığı ayırmaktadır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket’in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Şirket’in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

Finansal yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilmektedir. Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.8. Kur değişiminin etkileri

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.5. Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL’ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL’ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.9. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 21).

Türkiye’de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı (“Bedelsiz hisseler”) yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

2.5.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.12. Kiralama işlemleri

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

2.5.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

2.5.16’da açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farklar” üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu’na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.5.18. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, ters repo işlemlerinden alacaklar, kasa ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.5.19. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı Ek Dipnot’ta yer verilen bilgiler, Tebliğ’in 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK’nın 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

Şirket’in faaliyet bölümleri için uyguladığı muhasebe politikaları ile Şirket’in finansal tablolarında kullanılan aynıdır.

	Pendorya				Divan	
	Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Adana Oteli	Toplam
31 Aralık 2020						
Kira geliri	4,572,898	8,528,201	8,543,955	32,051	257,212	21,934,317
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	696,308	-	-	-	-	696,308
Toplam gayrimenkul gelirleri	5,269,206	8,528,201	8,543,955	32,051	257,212	22,630,625
Satışların maliyeti	(9,144,501)	(383,071)	(383,779)	(102,491)	(232,910)	(10,246,752)
Brüt kar	(3,875,295)	8,145,130	8,160,176	(70,440)	24,302	12,383,873
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	(1,171,367)	11,150,000	10,775,000	235,000	2,667,026	23,655,659
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1,171,367)	11,150,000	10,775,000	235,000	2,667,026	23,655,659
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	(915,926)	(915,926)
Yatırım harcamaları	4,046,367	-	-	-	-	4,046,367

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2019	Pendorya Alışveriş Merkezi	Fındıklı Bina 1	Fındıklı Bina 2	Tahir Han	Divan Adana Oteli	Toplam
Kira geliri	6,674,486	7,402,248	7,417,915	29,231	1,115,905	22,639,785
Pendorya Alışveriş Merkezi (“Pendorya AVM”) genel gider yansıtma gelirleri	1,121,252	-	-	-	-	1,121,252
Toplam gayrimenkul gelirleri	7,795,738	7,402,248	7,417,915	29,231	1,115,905	23,761,037
Satışların maliyeti	(10,375,223)	(344,304)	(345,032)	(85,741)	(165,147)	(11,315,447)
Brüt kar	(2,579,485)	7,057,944	7,072,883	(56,510)	950,758	12,445,590
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları / (azalışları)	(256,984)	23,795,000	25,310,000	8,829,500	18,015,529	75,693,045
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(256,984)	23,795,000	25,310,000	8,829,500	18,015,529	75,693,045
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	-	-	-	401,429	401,429
Yatırım harcamaları	1,656,984	-	-	-	-	1,656,984

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)**Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar**

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hasılat		
Bölüm gelirleri	22,630,625	23,761,037
Dağıtılamayan gelirler	480,933	1,721,412
Toplam hasılat	23,111,558	25,482,449
Satışların maliyeti		
Bölgümlere ait satışların maliyeti	10,246,752	11,315,447
Toplam satışların maliyeti	10,246,752	11,315,447
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar		
Bölüm varlıkları	590,227,500	562,697,500
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	12,822,152	12,502,686
Toplam varlıklar	603,049,652	575,200,186
Yükümlölükler		
Bölüm yükümlölükleri	135,564,869	261,285,242
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen yükümlölükler	2,846,069	3,808,276
Toplam yükümlölükler	138,410,938	265,093,518

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	1,733	-
Bankadaki nakit (*)	8,334,417	5,908,492
Bankalar-Vadesiz	124,747	176,109
Bankalar-Vadeli	8,209,670	5,732,383
Beklenen zarar karşılığı (**)	(42,005)	(32,438)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,294,145	5,876,054
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar reeskontları	(2,362)	(1,193)
Beklenen zarar karşılığı	42,005	32,438
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,333,788	5,907,299

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

(**) Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları için toplamda 42,005 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalar vadeli hesaplar detayı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2020	Orjinal Döviz	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	-	510,254	18.15%	4 Ocak 2021
Avro	854,740	7,699,416	2.50%	26 Şubat 2021
Toplam		8,209,670		

31 Aralık 2019	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	5,732,383	7.60%	2 Ocak 2020
Toplam	5,732,383		

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi ^(*)	50%	597,338	1,513,264

Adana Ticaret Odası'na 69178 Ticaret Sicil numarası ile kayıtlı olan ve %50 - %50 ortaklık oranında Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte kurulan Bilici Yatırım TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi unvanlı Şirket tür değiştirmek suretiyle tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir bütün halinde "Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi" isimli Şirkete dönüştürülmüştür.

Dönüşüm sonrası ise Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde “Anavarza Otelcilik A.Ş.”ye devir olmuş ve devir işlemi Adana Ticaret Odası'nın 20 Aralık 2019 tarih ve 9647 no’lu Birleşme Belgesi ile tamamlanmıştır.

^(*) Şirket, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana’da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin %50 hissesi Şirket’e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin sermayesi beheri 1 TL nominal değerde nama yazılı 2,000,000 adet hisseye bölünmüş 2,000,000 TL’den ibarettir. 2 Kasım 2015 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin mevcut ödenmiş 2,000,000 TL’lik sermayesi nakit olarak 3,500,000 TL’ye arttırılmıştır. Şirket, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin %50 sermayesine karşılık toplam 1,750,000 TL bedeli nakden ödemiştir. Yarsuvat Turizm Anonim Şirketi’nin tüm aktif ve pasifleri ile bir bütün halinde Anavarza Otelcilik A.Ş.’ye devir olması ile birlikte 20 Aralık 2019 tarihinde Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin mevcut 3,500,000 TL’lik ödenmiş sermayesi 4,500,000 TL’ye yükselmiştir. Şirket’in, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin %50 sermayesine karşılık toplam payı ise 2,250,000 TL’ye ulaşmıştır.

Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait cari yıl zararı olan 1,831,851 TL’nin, Şirket’in %50 ortaklık payına düşen 915,926 TL’si “Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar” kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’nin varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları ile özet kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam varlıklar	8,058,307	10,238,850
Toplam yükümlülükler	(6,863,631)	(7,212,323)
Net varlıklar	1,194,676	3,026,527
	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satış gelirleri	5,989,453	18,230,782
Satışların maliyeti	(5,277,198)	(11,951,729)
Net dönem karı / (zararı)	(1,831,851)	802,857

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli krediler	100,239,645	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	8,413,116	17,138,738
Toplam	108,652,761	17,138,738
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	26,912,108	244,146,504
Toplam	26,912,108	244,146,504
Toplam finansal borçlanmalar	135,564,869	261,285,242

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	%5.25	11,127,970	100,239,645	-
ABD Doları	6 Aylık Libor + %5.5	4,812,373	8,413,116	26,912,108
			108,652,761	26,912,108

31 Aralık 2019

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	6 Aylık Euribor + %5	34,003,176	9,995,635	216,145,886
ABD Doları	6 Aylık Libor + %5.5	5,916,252	7,143,103	28,000,618
			17,138,738	244,146,504

Şirket finansal yükümlükleri içerisinde, Adana Divan Otel projesinin finansmanı amacıyla 28.02.2013 tarihinde kullanılmış olan 10,475,000 ABD Doları tutarındaki 6 Aylık Libor + %5.5 faizli ve 28.02.2024 vadeli T.İş Bankası kredisi yer almaktadır. Yıl içerisinde yapılan sermaye arttırımından elde edilen fonun tamamı ile 15 Ekim 2020 tarihinde TSKB’den kullanılan 11,000,000 Avro tutarında, %5,25 faiz oranlı ve 1 yıl vadeli krediyle birlikte, Şirket’in finansal yükümlülükleri içerisinde yer alan T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılan 4 Ocak 2027 vadeli 32,500,208 Avro anapara tutarındaki yatırım kredisi 16 Ekim 2020 tarihinde kapatılmıştır. T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılan kredi nedeniyle Pendik arazisinde bulunan Pendorya AVM’nin üzerindeki 60,000,000 Avro tutarında ipotek fek edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**Ticari alacaklar****Kısa vadeli ticari alacaklar**

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar (*)	820,311	554,811
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	170	46,684
Şüpheli ticari alacaklar	2,319,241	2,394,123
	3,139,722	2,995,618
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2,319,241)	(2,394,123)
Beklenen zarar karşılığı (**)	(185,717)	(106,347)
Toplam	634,764	495,148

(*) 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacakların tamamı kira ve Pendorya AVM ortak gider yansıtma alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, ticari alacakları için toplamda 185,717 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2019: 106,347 TL).

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihinde sona eren yıllara ait, Pendorya AVM kira ve ortak gider yansıtma alacaklarından oluşan şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Dönem başı	2,394,123	2,332,206
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 16)	418,851	561,728
Konusu kalmayan karşılık	(56,971)	(119,176)
Tahsili imkansız hale gelmiş şüpheli alacaklar(*)	(78,821)	-
Dönem içinde yapılan tahsilat	(357,941)	(380,635)
Dönem sonu	2,319,241	2,394,123

(*) Şirket, daha önce şüpheli alacak olarak finansal tablolarında takip ettiği alacaklarını, tahsili imkansız hale gelmesinden dolayı aktiflerinden çıkarmıştır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer ticari borçlar	879,115	1,791,598
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	671,724	482,024
Toplam	1,550,839	2,273,622

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	590,227,500	562,697,500
Toplam	590,227,500	562,697,500

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2020	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2020
Tahir Han	36,960,000	-	-	235,000	37,195,000
Fındıklı Bina 1	144,540,000	-	-	11,150,000	155,690,000
Fındıklı Bina 2	144,240,000	-	-	10,775,000	155,015,000
Pendorya AVM	155,555,000	4,046,367	-	(1,171,367)	158,430,000
Divan Adana Oteli	81,402,500	-	172,026	2,667,026	83,897,500
	562,697,500	4,046,367	172,026	23,655,659	590,227,500

31 Aralık 2019	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi artış/(azalış)	31 Aralık 2019
Tahir Han	28,130,500	-	-	8,829,500	36,960,000
Fındıklı Bina 1	120,745,000	-	-	23,795,000	144,540,000
Fındıklı Bina 2	118,930,000	-	-	25,310,000	144,240,000
Pendorya AVM	154,155,000	1,656,984	-	(256,984)	155,555,000
Divan Adana Oteli	65,507,500	-	2,120,529	18,015,529	81,402,500
	487,468,000	1,656,984	2,120,529	75,693,045	562,697,500

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Tahir Han

Tahir Han; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, Kemankuş Murakıp Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 no’lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 606.62 m²’dir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı, yerinde yapılan ölçümlere göre 3,198 m² olarak hesaplanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 7 Kasım 2005 tarihli rapora göre 106/144 pay için 2,591,110 TL olarak belirlenmiş ve TSKB tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 6 Mart 2006’da devrolmuştur. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 38,880 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Tahir Han’ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 50,530,000.-TL; TSKB GYO A.Ş.’nin 53/72 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 37,195,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda 32,051 TL (31 Aralık 2019 : 29,231 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Tahir Han üzerindeki sigorta tutarı 3,231,253 TL’dir.

Fındıklı Bina 1

Fındıklı Bina 1; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, Mebusan Caddesi Mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no’lu parselde kayıtlıdır. Parsel 1,695.50 m² yüzölçümüne ve 89.39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 7,102.63 m²’dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 32,858,918 TL bedelle TSKB’den satın alınmıştır. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 465,000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Tahir Han’ın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 155,690,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Fındıklı Bina 1 (devamı)

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB’nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda 8,528,201 TL (31 Aralık 2019: 7,402,248 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 1 üzerindeki sigorta tutarı 37,510,038 TL’dir.

Fındıklı Bina 2

Fındıklı Bina 2; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 parselde kayıtlıdır. Parsel 2,429.61 m² yüzölçümüne ve 89.39 m² alt geçit irtifak hakkına sahiptir. Parsel üzerindeki mevcut Bina İnşaat Alanı 10,724 m²’dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, 27 Aralık 2007 tarihinde 31,140,783 TL bedelle TSKB’den satın alınmıştır. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulün devri için kamu kurumlarına ödediği 463,200 TL, yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Fındıklı Bina 2’nin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 155,015,000.- TL kıymet takdir olunmuştur.

28 Aralık 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket, söz konusu taşınmazı TSKB ve TSKB’nin iştiraklerine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda 8,543,955 TL (31 Aralık 2019: 7,417,915 TL) kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Fındıklı Bina 2 üzerindeki sigorta tutarı 55,197,403 TL’dir.

Pendorya AVM

Pendorya AVM; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, G22-B-11-D-2-C pafta, 11425 ada, 8 no’lu parselde kayıtlıdır. Parselin yüzölçümü 23,183.42 m²’dir. Pendorya AVM’nin kiralanabilir alanı 30,573 m²’dir. TSKB GYO A.Ş., Pendorya AVM’nin tamamına sahiptir. Pendorya AVM, 1 Ocak 2009 tarihine kadar maddi duran varlıklar altında maliyet bedeli ile gösterilmiş ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmesi sebebiyle, 1 Ocak 2009 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına maliyet bedeliyle transfer edilmiştir.

Yönetim Kurulu’nun 11 Ekim 2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; Pendorya AVM’nin, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.’ye ait 1/20 payı 6,000,000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak taşınmazın mülkiyeti Şirket’e intikal etmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Pendorya AVM (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Pendorya AVM'nin gerçeğe uygun değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için 158,430,000.-TL kıymet takdir olunmuştur.

Maliyet Yaklaşımı Yönteminde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti, gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Başka bir deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir Yaklaşımı yönteminde varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akışları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Gelecekteki nakit akışları, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,00) + Risk Primi (%4,00)) olarak kabul edilmiştir. Aylık kira gelirinin yıllık artışının %10 oranında olacağı öngörülmüştür. Doluluk oranı; 2021 yılı için %77, 2022 yılı için %80, 2023-2024 yılları için %85, 2025-2026 yılları için %90, sonraki yıllar için %92 olarak kabul edilmiştir.

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren Pendorya AVM'nin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanının yaklaşık %79'u kiralanmış durumdadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2020 tarihinde sona yılda 5,269,206 TL (31 Aralık 2019: 7,795,738 TL) kira ve gider yansıtma geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Pendorya AVM üzerindeki sigorta tutarı 196,680,029 TL'dir.

Divan Adana Otel

Divan Adana Otel; Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 parselde kayıtlıdır. Parsel yüzölçümü 3,608 m², üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı ise 26,215 m²'dir. Mülkiyet durumu; TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50) ve Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%50) şeklindedir. Divan Adana Otel'i'nin işletmesi; ortaklar tarafından hisseleri oranında kurulmuş olan Anavarza Otelcilik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Divan Adana Otelı (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Divan Adana Otelı’nın gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın gerçeğe uygun değer tespitinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış ve rapor konusu taşınmazın gerçeğe uygun değeri için toplam 167,795,000-TL; TSKB GYO A.Ş.’nin %50 hissesinin gerçeğe uygun değeri için ise 83,897,500.-TL kıymet takdir olunmuştur. Otel’in yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Türkiye İş Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler nedeniyle Türkiye İş Bankası lehine 1. dereceden 15,000,000.-ABD Doları bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (Not 11).

Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda 257,212 TL (31 Aralık 2019: 1,115,905 TL) kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Divan Adana Otelı üzerindeki sigorta tutarı 204,213,184 TL’dir.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Pendorya AVM kiracıları ve TSKB ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	27,271,822	23,118,363
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	61,349,729	49,783,046
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	7,902,680	3,479,568
Toplam	96,524,231	76,380,977

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 1 ve seviye 2 kapsamındadır. Aşağıdaki tabloda, seviye 2’nin mutabakatı verilmiştir:

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü (devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
1 Ocak bakiyesi	236,957,500	219,662,500
Girişler	4,046,367	1,656,984
Çıkışlar	(172,026)	(2,120,529)
Esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer değişimi	1,495,659	17,758,545
Transfer	-	-
Toplam	242,327,500	236,957,500

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona yıla ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	695,114	42,238	-	737,352
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	748,537	42,238	-	790,775
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	407,131	83,881	-	491,012
Taşıtlar	45,409	8,014	-	53,423
	452,540	91,895	-	544,435
	295,997			246,340

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	615,791	79,323	-	695,114
Taşıtlar	53,423	-	-	53,423
	669,214	79,323	-	748,537
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	315,956	91,175	-	407,131
Taşıtlar	34,725	10,684	-	45,409
	350,681	101,859	-	452,540
	318,533			295,997

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	114,620	17,800	-	132,420
	114,620	17,800	-	132,420
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	96,277	7,668	-	103,945
	96,277	7,668	-	103,945
	18,343			28,475

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<u>Maliyet</u>				
Yazılımlar	114,620	-	-	114,620
	114,620	-	-	114,620
<u>İtfa payları</u>				
Yazılımlar	86,745	9,532	-	96,277
	86,745	9,532	-	96,277
	27,875			18,343

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar

- 1- Şirket’e ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel’de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya AVM’nin maliki olunması sebebiyle Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) Pendik 2’nci Asliye Hukuk Mahkemesi’nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırımların kal’i ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7,100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirket, davalılar yanında müdahil olmuştur.

Dava konusu taşınmaza ilişkin keşif incelemesi yapılmış ve bilirkişi raporu dava dosyasına sunulmuştur. Şirket’in, rapora itirazları ve beyanları verilmiştir. İBB Başkanlığı, davaya konu alanlarla ilgili kamulaştırma işlemi başlatıldığını beyan etmiştir. Bu sebeple dava Hakim tarafından “El Atmanın Önlenmesi” kapsamından çıkartılıp “Kamulaştırmasız El Atma” davasına dönüştürülmüştür.

Davacı tarafından da kabul edilen yeni davada Davacı İdareden tazminat talebinde bulunmuş ve tazminat tutarının belirlenmesi için, Tapu’dan ve Belediye’den iletilen emsal bilgileri yeterli bulunmadığından bilirkişi incelemesi yapılması uygun görülmüştür.

Bilirkişi raporları 30 Mayıs 2013 tarihinde Mahkeme’ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi’nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24 Aralık 2013 tarihinde görülen son duruşmada, bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin (645,354 TL) Pendik Belediyesi’nden alınarak Davacıya ödenmesine, el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davacı taraf ve davalılardan Pendik Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olan karar Yargıtay’dan bozularak dönmüş olup İBB tarafından karar düzeltme istenmesi için talepte bulunulmuştur. İBB ve davacı Sağlam Satış ve Paz. A.Ş. (Malazlar A.Ş.) tarafından karar düzeltme talep edilmiştir. Yargıtay’ın bozma kararının karar düzeltme talebi reddedilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda ilk derece mahkemesine gönderilmiştir. İlk derece Mahkemesi Yargıtay’ın bozma kararına uyulmasına karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Davalar (devamı)

- 2- Beyoğlu Belediyesi tarafından yapılmış olan imar değişikliği ve bu sebeple oluşan hak kaybına istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi 1486 ada, 76 parsel (Fındıklı Bina II) ile ilgili olarak Beyoğlu Belediyesi Şirket'in itirazını kabul etmiş, ancak İBB onayı alınmadığı için hak kaybına uğramamak bakımından dava açılmıştır. Daha sonra İBB Meclisi de Şirket'in itirazını kabul etmiş ve Beyoğlu Belediyesinin kararını aynen onamıştır. Söz konusu karar, onay için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna da gönderilmiştir. Kurul koruma amaçlı imar planında yapılan değişiklikleri uygun bulmamıştır.

Konuyla ilgili davada ise Mahkeme, itirazın Beyoğlu Belediyesince kabul edilmiş olması sebebiyle davanın konusuz kaldığına karar vermiştir. Ancak ilçe belediyesince alınan kararların kesinleşebilmesi için İBB ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı gerektiğinden, davanın konusuz kalması mümkün olmadığı gerekçesiyle karar Şirket tarafından temyiz edilmiştir. Temyize ilişkin olarak Danıştay, 28 Mart 2014 nolu kararı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun imar planı değişikliklerini uygun bulmamasına dayanarak yerel mahkemenin kararını bozmuştur. Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, Şirket'in maliki olduğu Fındıklı Binası II'yi de kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, Şirketce gerek Beyoğlu Belediyesi gerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen itirazlarının halihazırda hazırlanmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dikkate alınarak planlama yapılması için Beyoğlu Belediye'sine 28 Ekim 2014 tarihinde yazılı olarak başvurulmuştur. Mahkeme'den, Belediye'ye incelemeye konu Taşınmaz'ın tabi olduğu Plan'ın, Danıştay'ın bozma kararı sonucunda halen yürürlükte olup olmadığının, sorulması istenmiş olup, Belediye'den gönderilen yazıda, mahkemece iptal edilen planın Danıştay kararı üzerine halen yürürlükte olduğu şeklinde cevap gelmiştir. Mahkeme'de yeniden görülmeye başlanan davada; bilirkişi incelemesi yapılmıştır. Mahkeme tarafından idari işlemin iptaline karar vermekle Şirket lehine olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içerisinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, İstinaf Mahkemesi tarafından dosyanın Danıştay'ın alanına girdiğine ilişkin karar vermesi üzerine Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay tarafından Şirket lehine verilen İdari işlemin iptali kararı onanmış olup karar kesinleşmiştir.

- 3- Şirket'in yatırımcılarından biri tarafından, 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında karar alınan 5., 7., 9. maddelerinin iptali hakkında dava açılmıştır. Dava dilekçesinde 5. ve 7.maddelere ilişkin yürütmenin durdurulması talep edilmiş, yürütmenin durdurulması hususunda talep edilen ihtiyati tedbir talebi reddedilmiş olup, davacı tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur. Davaya cevap dilekçesi ve Hukuki mütaala sunulmuştur. Dosyanın ilk celsesinde davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

Yukarıdaki davalar dahil olmak üzere Şirket'in taraf olduğu toplam 43 adet dava, 89 adet lehe ve 4 adet aleyhe icra takibi bulunmakta olup, İşbu raporda yer verilenler haricinde, önemli ve finansal tablolarda önemli ölçüde yükümlülük doğuracak başka bir dava bulunmamaktadır.

Borç Karşılıkları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 24,045 TL tutarında maliyet ve genel yönetim gider karşılığı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 20,792 TL).

Alınan teminatlar

Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Teminat mektupları	2,279,850	3,813,765
Teminat senetleri	798,063	610,285
Teminat çekleri	35,740	44,190
İpotek Belgesi	245,000	245,000
Toplam	3,358,653	4,713,240

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Davalar (devamı)**

Teminat mektupları Pendorya AVM projesi için yüklenici firmalardan ve alışveriş merkezi için kiracılardan alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen ipotekler	110,107,500	488,139,000
Teminat mektupları	3,000,000	3,000,000
Toplam	113,107,500	491,139,000
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler	113,107,500	491,139,000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ’ler	-	-
-Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
Toplam	653,581,500	491,139,000

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılmış olan kredi nedeniyle Pendorya AVM üzerinde tesis edilmiş olan 60,000,000 Avro tutarındaki ipotek kaldırılmıştır. Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler nedeniyle Adana bulunan otel üzerinde 15,000,000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur. (31 Aralık 2019 : T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılan kredi nedeniyle Pendik arazisinde bulunan Pendorya AVM’nin üzerinde 60,000,000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır.)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları sırasıyla 3,000,000 TL ve 3,000,000 TL olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, verilen teminat mektuplarının tamamı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No’lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket’in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 3,000,000 TL tutarındaki kısmı, 30 Mart 2010 tarih ve 105 No’lu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirket’in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne verilen teminat mektubundan oluşmaktadır).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Kısa vadeli</i>		
Personel prim karşılığı	160,000	160,000
Kullanılmamış izinler karşılığı	139,202	91,794
	299,202	251,794
<i>Uzun vadeli</i>		
Kıdem tazminatı karşılığı	380,419	288,170
	380,419	288,170
Toplam	679,621	539,964

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekliliklerinden dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu’na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla geçerli kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 7,117.17 TL ve 6,379.86 TL’dir.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Maaş artış oranı	15.00%	18.00%
İskonto oranı	12.40%	11.70%
Net iskonto oranı	4.07%	4.20%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	72.73%	100.00%

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı bakiyesi	288,170	167,712
Hizmet maliyeti	99,299	93,001
Faiz maliyeti	35,733	19,622
Dönem içi ödemeler	-	(86,408)
Aktüeryal fark	(42,783)	94,243
Dönem sonu bakiyesi	380,419	288,170

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	1,690,334	2,615,989
Gelecek aylara ait giderler	758,186	609,478
Gelir tahakkukları	195,955	497,012
Verilen iş avansları	846	7,037
Verilen sipariş avansları	46,189	51,513
Peşin ödenen vergi ve fonlar	68,692	253,569
Diğer	122,918	131,312
Toplam	2,883,120	4,165,910

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	137,970	137,970
Toplam	137,970	137,970

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	132,600	132,480
Gelecek aylara ait gelirler/(ertelenmiş gelirler)	116,362	144,026
Alınan avanslar	71,230	350,612
Toplam	320,192	627,118

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	271,372	346,780
Toplam	271,372	346,780

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR**14.1 Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
		Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	6.67	33,333,333	6.67	20,000,000
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	2.73	13,637,037	2.73	8,182,222
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	79.73	398,701,148	79.28	237,836,583
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	C	10.87	54,328,482	11.33	33,981,195
Ödenmiş sermaye		100	500,000,000	100	300,000,000

Şirket’in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu ve hamiline yazılı olan C grubu olarak üç türdedir. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin altısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtlandığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 500,000,000 (31 Aralık 2019: 1 TL, 300,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir. Yönetim Kurulu’nun 1 Temmuz 2020 tarihli kararı doğrultusunda 300,000,000 TL çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle rüçhan hakkı kullanımı kısıtlanmaksızın %66.66 oranında bedelli sermaye artırımları kararına ilişkin olarak hazırlanan İzahname Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13 Ağustos 2020 tarihli ve 51/990 sayılı toplantısında onaylanmış olup, rüçhan hakkının kullandırılmasından sonra kalan paylar 3 - 4 Eylül 2020 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da satışı gerçekleştirilerek, Şirket’in ödenmiş sermayesi 9 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 500,000,000 TL’ye çıkarılmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 500,000,000 (31 Aralık 2019: 1 TL, 300,000,000) adet hisseden meydana gelmiştir.

14.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 152,670 TL tutarındadır.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5’i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise, ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50’sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.3 Hisse senedi ihraç primleri

Şirket’in halka arzları sonucu nominal değerli hisse senetlerinin sırasıyla 1-2 Nisan 2010 ile 3-4 Eylül 2020 tarihlerinde 1 TL nominal değerli beher hisse senedi başına sırasıyla 1.05 TL ve 2.21 TL fiyat ile halka arzları gerçekleştirilmiş olup, 2,770,486 TL “Hisse senedi ihraç primleri” olarak özkaynaklara kaydedilmiştir. Halka arz nedeniyle katılan 1,906,860 TL tutarındaki komisyon, reklam ve hukuki danışmanlık giderleri özkaynaklar altındaki hisse senetleri ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir.

14.4. Aktüeryal farklar

TMS 19 kapsamında kıdem tazminatının hesaplanması sonucunda oluşan tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

61,120 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, ekteki finansal tablolarda özkaynaklar kalemi altındaki “kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar – Birikmiş diğer kapsamlı gelirler” içerisinde gösterilmiştir.

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Pendorya AVM kira gelirleri	4,572,898	6,674,486
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	8,528,201	7,402,248
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	8,543,955	7,417,915
Pendorya AVM genel gider yansıtma gelirleri	696,308	1,121,252
Divan Adana Otel kira gelirleri	257,212	1,115,905
Tahir Han kira gelirleri	32,051	29,231
Toplam gayrimenkul gelirleri	22,630,625	23,761,037
Vadeli mevduat işlemlerinden elde edilen faiz gelirleri	411,740	1,721,412
Ters repo işlemlerinden elde edilen gelirler	69,193	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	480,933	1,721,412
Toplam hasılat	23,111,558	25,482,449

Toplam hasılatın 17,110,453 TL (31 Aralık 2019: 14,853,437 TL) tutarındaki kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Güvenlik giderleri	1,748,673	1,946,195
Yönetim hizmet giderleri	1,599,946	1,477,102
Vergi ve harç giderleri	1,584,149	1,262,232
Temizlik giderleri	1,061,883	1,273,427
Elektrik giderleri	957,185	1,269,677
Bakım ve onarım giderleri	783,150	1,106,948
Sigorta giderleri	651,989	666,011
İşletme hizmet giderleri	617,467	596,099
Yemek giderleri	372,519	360,488
Danışmanlık giderleri	192,070	272,350
Doğalgaz gideri	141,562	121,270
Su giderleri	140,468	219,000
Malzeme gideri	88,549	234,684
Ulaşım giderleri	875	62,260
Diğer giderler	306,267	447,704
Toplam	10,246,752	11,315,447

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Personel giderleri	3,215,579	2,846,687
Şüpheli alacaklar karşılık giderleri	418,851	561,728
Müşavirlik giderleri	119,787	67,965
Amortisman ve itfa payı giderleri	99,563	111,391
Ulaşım ve seyahat giderleri	105,264	50,390
Danışmanlık giderleri	120,537	87,959
BIST kotta kalma ücret giderleri	92,013	61,880
Genel Kurul giderleri	18,639	28,499
Diğer giderler	408,702	303,645
Toplam	4,598,935	4,120,144

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Maaşlar ve ücretler	1,976,982	1,775,647
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	522,900	458,850
SGK işveren payı giderleri	314,828	276,534
Prim karşılığı giderleri	160,000	160,000
İzin karşılığı giderleri	47,408	10,312
Kıdem tazminatı karşılığı giderleri	135,032	112,623
Diğer giderler	58,429	52,721
Toplam	3,215,579	2,846,687

17. PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Reklam giderleri	345,119	809,547
Toplam	345,119	809,547

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	23,655,659	75,693,045
Konusu kalmayan karşılıklar	816,724	6,016,447
Diğer gelirler	414,912	396,903
Toplam	24,887,295	82,106,395

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Komisyon giderleri	81,188	105,062
Diğer giderler	562,740	50,547
Toplam	643,928	155,609

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Türev işlemlerden elde edilen gelirler	21,797,932	-
Diğer gelirler	11,663	32,832
Toplam	21,809,595	32,832

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Kur farkı gideri, net	78,001,287	24,971,485
Finansal borçlardan kaynaklanan faiz ve komisyon giderleri	20,837,724	14,537,600
Toplam	98,839,011	39,509,085

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

21. PAY BAŞINA (ZARAR) / KAZANÇ

Pay başına (zarar) / kazanç tutarı, net dönem (zararının) / karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket’in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına (zararın) / kazancın, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıla ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Net dönem (zararı) / karı	(45,781,223)	52,113,273
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	362,295,082	300,000,000
Pay başına (zarar) / kazanç	(0.1264)	0.1737

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

22.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Bankalar – vadesiz</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	19,488	-
Türkiye İş Bankası AŞ	2,601	-
Toplam	22,089	-
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	85	44,706
Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş.	-	1,683
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	85	295
Toplam	170	46,684
<i>Peşin ödenen giderler</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta AŞ	648,244	520,427
Toplam	648,244	520,427
<i>Banka kredileri^(*)</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	100,239,645	-
Türkiye İş Bankası AŞ	35,325,224	35,143,721
Toplam	135,564,869	35,143,721
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	654,895	468,536
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A Ş	16,829	13,488
Toplam	671,724	482,024

(*) Şirket finansal yükümlükleri içerisinde, Adana Divan Otel projesinin finansmanı amacıyla 28.02.2013 tarihinde kullanılmış olan 10,475,000 ABD Doları tutarındaki 6 Aylık Libor + %5.5 faizli ve 28.02.2024 vadeli T.İş Bankası kredisi ve 15 Ekim 2020 tarihinde TSKB’den kullanılan 11,000,000 Avro tutarında, %5.25 faiz oranlı ve 1 yıl vadeli kredi yer almaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

22.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
<i>Kira gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	15,371,007	13,345,245
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	465,033	403,744
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	21,296	18,449
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	19,706	17,109
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	1,192,035	1,034,932
Türkiye İş Bankası A.Ş.	38,297	33,275
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	3,079	683
Toplam	17,110,453	14,853,437
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	69,193	-
Toplam	69,193	-
<i>Faiz giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	1,152,745	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2,710,860	2,974,939
Toplam	3,863,605	2,974,939
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	29,958	48,313
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	252
Toplam	29,958	48,565
<i>Diğer giderler</i>		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	12	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	26	-
Toplam	38	-

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1,809,601 TL’dir (31 Aralık 2019: 1,554,665 TL).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler, Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

23.1. Kredi riski

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

Şirket muhtemel gayrimenkul projelerinde kullanmak amacıyla likit bir portföy yönetimi anlayışını benimsemekte ve kısa vadeli araçlar kullanmaktadır. Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket’in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.1 Kredi riski (devamı)

31Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar	Diğer alacaklar						
31 Aralık 2020		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	170	634,594	-	-	8,294,145	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	634,594	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	170	634,594			8,294,145	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri			-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-						
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri			-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2,319,241		-				
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2,319,241)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.1. Kredi riski (devamı)

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Türev araçlar	Diğer
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2019		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	46,684	448,464	-	-	5,876,054	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	448,464	-	-	-	-	-	-
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	46,684	448,464	-	-	-	-	-	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	5,876,054	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-			
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2,394,123	-	-	-			
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2,394,123)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E.	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

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

31 Aralık 2020	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	135,564,869	145,088,915	5,340,256	108,406,037	31,342,623	-
Ticari borçlar	1,550,839	1,550,839	1,550,839	-	-	-
Toplam	137,115,708	146,639,754	6,891,095	108,406,037	31,342,623	-

31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	261,285,242	312,620,213	12,849,244	12,519,782	213,393,356	73,857,831
Ticari borçlar	2,273,622	2,273,622	2,273,622	-	-	-
Toplam	263,558,864	314,893,835	15,122,866	12,519,782	213,393,356	73,857,831

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

23.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’na (“85 sayılı Karar”) ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No’lu Tebliğ (“Tebliğ”) 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket’in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenmesi gerektiğinden bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir. İlgili tebliğ hükümleri gereği, Şirket, kira sözleşmelerini TL cinsinden tekrar düzenlemiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, yıllık asgari kira tutarları, Dipnot 8’de açıklanmıştır.

Şirket’in, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL’ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2020	7.3405	9.0079
31 Aralık 2019	5.9402	6.6506

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

31 Aralık 2020	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	7,802,019	-	866,131
Toplam varlıklar	7,802,019	-	866,131
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	108,652,757	1,146,123	11,127,970
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	26,912,108	3,666,250	-
Diğer yükümlülükler	169,112	735	18,175
Toplam yükümlülükler	135,733,977	4,813,108	11,146,145
Net yabancı para yükümlülük	(127,931,958)	(4,813,108)	(10,280,014)

31 Aralık 2019	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	176,108	-	26,480
Toplam finansal varlıklar	176,108	-	26,480
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	17,138,738	1,202,502	1,502,967
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	244,146,504	4,713,750	32,500,208
Diğer finansal yükümlülükler	241,306	669	35,686
Toplam finansal yükümlülükler	261,526,548	5,916,921	34,038,861
Net yabancı para yükümlülük	(261,350,440)	(5,916,921)	(34,012,381)

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.3. Piyasa riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL’nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar veya zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2020				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,533,062)	3,533,062	(3,533,062)	3,533,062
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,533,062)	3,533,062	(3,533,062)	3,533,062
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(9,260,134)	9,260,134	(9,260,134)	9,260,134
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(9,260,134)	9,260,134	(9,260,134)	9,260,134
TOPLAM (3+6)	(12,793,196)	12,793,196	(12,793,196)	12,793,196
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,514,769)	3,514,769	(3,514,769)	3,514,769
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3,514,769)	3,514,769	(3,514,769)	3,514,769
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(22,620,275)	22,620,275	(22,620,275)	22,620,275
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(22,620,275)	22,620,275	(22,620,275)	22,620,275
TOPLAM (3+6)	(26,135,044)	26,135,044	(26,135,044)	26,135,044

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.3. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	8,209,670	5,732,383
Finansal yükümlülükler	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	135,564,869	261,285,242

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2020		31 Aralık 2019
Finansal araçlar				
Vadeli mevduat	TL	18.15%	TL	7.60%
Vadeli mevduat	Avro	2.50%	-	-
Banka kredileri	Avro	5.25%	Avro	4.68%
Banka kredileri	ABD Doları	5.76%	ABD Doları	7.41%

Faize duyarlılık analizi tablosu

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan on iki aylık etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır. Bu analiz, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

31 Aralık 2020	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(125,046)	125,248	(125,046)	125,248
31 Aralık 2019	Kar/zarar		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(1,163,814)	1,163,974	(1,163,814)	1,163,974

^(*)Kar / zarar etkisini içermektedir

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

23.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

24. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri, işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları, değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket Yönetim Kurulu, Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde bulunan Alışveriş Merkezi ve Otel çalışanlarını, ziyaretçilerini ve kiracılarını kapsayan Mart 2020 döneminde bir dizi önlem almış ve AVM içerisinde bulunan kiracıların önemli bir kısmı faaliyetlerini durdurduğu gözlemlenmiştir. Turizm sektörünü de etkisi altına alan Koronavirüs salgını sebebi ile Otelin doluluk oranları etkilenmiştir.

Mart 2020 döneminde mağazaların kapalı olduğu günler dahilinde kısmi olarak, Nisan 2020 döneminde ise tüm ay boyunca mağazaları kapalı olan kiracılarından kira bedeli alınmamasına ve söz konusu dönem içerisinde hizmet vermeye devam eden mağazalar için kira bedeli alma yetkisinin Şirket Genel Müdürlüğü'ne verilmesine Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir.

Koronavirüs salgını ile ilgili ülkemizde yaşanan gelişmeler ve kamu otoritelerinin alınan tedbirlerin etkilerinin görülmeye başlandığına ilişkin duyuruları ile Cumhurbaşkanlığı'nın 11 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla alışveriş merkezlerinin kısmi olarak açılabilmesi yönündeki açıklaması çerçevesinde; Şirket portföyünde yer alan ve kısmen kiracıların faaliyete geçmeye başladığı Pendorya AVM'de, Şirket Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koşullar çerçevesinde kiracılardan Mayıs 2020 dönemine ilişkin kira bedeli alınmamasına karar verilmiştir.

Koronavirüs salgınına ilişkin olarak kamu otoritelerinin kademeli normalleşmeye geçiş süreci kapsamındaki açıklama ve uygulamaları dâhilinde Şirket portföyünde yer alan Pendorya AVM'de, Şirket Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koşullar çerçevesinde, mağazaların yeniden açılması ve kiracıların normalleşme sürecine destek olunmasını teminen Haziran 2020 dönemine ilişkin sabit kira bedellerine %50 oranında indirim uygulanmasına karar verilmiştir.

Koronavirüs salgınıyla mücadele kapsamında hijyen koşulları en üst seviyeye çıkarılmış ve risklerin minimize edilebilmesi için gereken tüm önlemler alınmıştır. Şirket portföyünde bulunan AVM kiracılarına ilişkin Temmuz 2020 döneminde kiracıların sabit kira bedellerine %40 oranında ve Ağustos 2020 döneminde sabit kira bedellerine %25 oranında indirim yapılmasına karar verilmiştir.

Eylül - Aralık 2020 dönemlerinde kiracıların performansları bazında sabit kiralarda indirim yapma hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Performansa yönelik olarak Eylül 2020 döneminde sabit kiralara kiracı bazında %25 oranında, Ekim-Kasım 2020 dönemlerinde ise sabit kiralara kiracı bazında yaklaşık %20 oranında indirim uygulanmıştır. Aralık 2020 döneminde sabit kira faturaları indirim uygulanmadan düzenlenmiş olup, performansa dayalı olmak kaydıyla sabit kiralara kiracı bazında %30 oranında indirim uygulanmış ve indirim tutarları üzerinden kiracılardan iade faturaları alınacağına karar verilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,294,145	5,876,054
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a)	590,227,500	562,697,500
C İştirakler ^(*)	III-48.1, Md. 24 / (b)	597,338	1,513,264
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		3,930,669	5,113,368
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1, Md. 3 / (k)	603,049,652	575,200,186
E Finansal borçlar	III-48.1, Md. 31	135,564,869	261,285,242
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1, Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1, Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1, Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1, Md. 31	464,638,714	310,106,668
Diğer kaynaklar		2,846,069	3,808,276
D Toplam kaynaklar	III-48.1, Md. 3 / (k)	603,049,652	575,200,186
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1, Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	8,294,145	5,876,054
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak ^(*)	III-48.1, Md. 28	597,338	1,513,264
J Gayrinakdi krediler	III-48.1, Md. 31	3,000,000	3,000,000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	-	-

^(*) Dipnot 5’te açıklanan iştiraklerden Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi SPK’nın III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirkete iştirak kapsamındadır. Şirket ilişkisindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi’ne yapmış olduğu iştirak tutarı 2,250,000 TL olup toplam aktifin %10’unu aşmamaktadır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK DİPNOT**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	98%	98%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	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	30%	85%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	0%	0%	Azami 10%