TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin
24 Mart 2021 Tarihinde Yapılan
Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Pay Sahiplerinin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı, 24 Mart 2021 Çarşamba günü saat 11.00'de İstanbul, Fındıklı, Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No.2 numaralı adresteki merkezinde, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 23.03.2021 tarih ve 62548276 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Sayın Sabire Elbüken (T.C.Kimlik No. 19483687882) gözetiminde yapılmıştır.

Toplantı daveti, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 01 Mart 2021 Tarih ve 10277 sayılı nüshası, Şirket'in resmi web sitesi olan www.tskbgyo.com.tr'de, Kamuyu Aydınlatma Platformu'na ve Elektronik Genel Kurul Sistemi'ne gönderilmek suretiyle ilan edilmiş ve ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden adresini bildiren pay sahiplerine toplantı ve gündemi belirtmek suretiyle süresi içinde bildirilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantısının 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ"e uygun olarak Elektronik Genel Kurul Sistemi içinde yürütüldüğü görülmüştür.

Şirket bağımsız denetçisi Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. firmasını temsilen Sn. Emre Can Emirli toplantıda hazır bulunduğu tespit edilmiştir.

Bakanlık Temsilcisi tarafından; Şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul'un çalışma usullerini belirleyen Şirket İç Yönergesi ve Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen tüm hususların fiziki ve elektronik ortamda yerine getirildiği ve gerekli nisabın sağlandığı tespit edilmiş ve toplantının başlamasına herhangi bir engel olmadığı ifade edilmiştir.

Hazır Bulunanlar Listesi'nin tetkikinden, Şirket'in toplam 500.000.000-TL'lik (Beşyüzmilyon) sermayesine tekabül eden 500.000.000 adet (oy) paydan, 448.373.018,41-TL'lik sermayeye karşılık 448.373.018,41 payın fiziki olmak üzere (toplantıya elektronik ortamda katılım olmamıştır) toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek Kanun ve gerekse Esas Sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hakan Aygen tarafından elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere uzman olarak Sayın Korhan Aklar görevlendirilmiş ve oy kullanma usulü hakkında bilgi verilmesinin ardından toplantı fiziki ve elektronik ortamda açılarak Gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1- Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hakan Aygen tarafından açılış yapılmıştır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesi ve İç Yönerge'nin 7. maddesi gereğince Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hakan Aygen tarafından Toplantı Başkanlığı üstlenilmiştir. Toplantı Başkanı tarafından Oy Toplama Memurluklarına Sayın Özlem Bağdatlı ve Sayın Cengaver Yıldızgöz, Tutanak Yazmanlığına Sayın Mehmet Onur Deniz tayin edilmiştir.

Genel Kurul Toplantı Tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylanmış ve oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Toplantı Başkanının tayin etmiş olduğu Şirket Çalışanı Sayın Cengaver Yıldızgöz tarafından gündem maddeleri okunmuş, sıralama ile ilgili bir değişiklik olup olmadığı sorulmuş ve herhangi bir öneri olmamıştır.

2- Gündemin 2. maddesi gereğince, 2020 yılı hesap ve muamelelerine dair Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporlarının görüşülmesine geçildi. Verilen önerge üzerine söz konusu raporlar önceden pay sahiplerine sunulduğundan sadece özetinin okunması ve okundu sayılması teklif edildi.

Pay Sahiplerinin onayına sunulan önerge oybirliğiyle onaylandı.

Önerge doğrultusunda Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Bağımsız Denetim Raporu, Bağımsız Denetim Şirketi Yetkilisi huzurunda özet olarak (Genel Değerlendirme Bölümü) okundu ve müzakereye açıldı. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu oybirliğiyle onaylandı.

3- Gündemin 3. maddesi gereğince, 2020 yılına ilişkin bilanço ve kar zarar tablolarının onayına geçildi. Verilen önerge üzerine söz konusu bilanço ve kar zarar tabloları önceden pay sahiplerine sunulduğundan bu doğrultuda sadece özetinin okunmasının ve okundu sayılmasının teklif edildiği görüldü.

Pay Sahiplerinin onayına sunulan önerge oy birliğiyle kabul edildi. Önerge doğrultusunda bilanço ve kar zarar tabloları özet olarak okundu. Müzakereye açıldı. Söz alan olmadı. Toplantı Başkanı gündemin 3. maddesi gereği 2020 yılı bilanço ve kar zarar hesabını genel kurulun onayına sundu. Söz konusu madde oybirliğiyle onaylandı.

4- Şirketin, 2020 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde etmemesi nedeniyle pay sahiplerine kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı okundu ve Yönetim Kurulu önerisi doğrultusunda pay sahiplerine 2020 yılı faaliyetlerinden kar dağıtılmaması oybirliğiyle onaylandı.

5- Şirketin, Yönetim Kurulu Üyeleri, ayrı ayrı oylandı ve oybirliğiyle ayrı ayrı ibra edildiler. Yönetim Kurulu Üyeleri kendi ibralarında oy kullanmamışlardır.

6- Gündemin 6. maddesi gereğince, Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretlerinin ayrı ayrı aylık brüt 7.250-TL olarak tespitine ilişkin Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi okundu, öneri oybirliğiyle kabul edildi.

7- Gündemin 7. maddesi gereğince, Yönetim Kurulu tarafından 2021 yılı için bağımsız denetim faaliyetini yürütmek üzere önerilen Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. bağımsız denetçi olarak oybirliğiyle seçildi.

8- Gündemin 8. maddesi gereğince, Şirketimizce 2020 yılı içinde; herhangi bir bağışta bulunmadığı Genel Kurul'un bilgisine sunuldu.

Ayrıca 2021 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi için verilen önerge okundu. 2021 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 27.500-TL (YirmiyedibinbeşyüzTürklirası) olması oybirliğiyle kabul edildi.

9-Gündemin 9. Maddesi gereğince, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin tadil tasarısının görüşmesine geçildi.

Esas Sözleşme Tadili'nin açıklanmasından sonra Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.02.2021 Tarih ve E-12233903-340.08-2019 Sayılı ve T.C Ticaret Bakanlığı'nın 24.02.2021 Tarih ve E-50035491-431.02-00061768448 Sayıları yazıları ile onayından geçen ve metni aşağıda yazılı bulunan tadil metni Bakanlıktan geçtiği şekliyle oybirliğiyle onaylandı.

SERMAYE VE PAYLAR	SERMAYE VE PAYLAR
MADDE 7: Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000.-TL (Beşyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerde 500.000.000 (Beşyüzmilyon) adet paya bölünmüştür.	**MADDE 7:** Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 800.000.000.-TL (Sekizyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerde 800.000.000 (Sekizyüzmilyon) adet paya bölünmüştür.
Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2022 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu Kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.	Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2025 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu Kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.
Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerde toplam 500.000.000 adet (Beşyüzmilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 500.000.000,- (Beşyüzmilyon) TL'dir.	Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerde toplam 500.000.000 adet (Beşyüzmilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 500.000.000,- (Beşyüzmilyon) TL'dir.
Payların; 33.333.333,32 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 13.637.036,67 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu, 453.029.630,01 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur.	Payların; 33.333.333,32 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 13.637.036,67 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu, 453.029.630,01 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur.
Sermayenin 2.591.111,-TL'si ayni sermaye, 497.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.	Sermayenin 2.591.111,-TL'si ayni sermaye, 497.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.
Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.	Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.
Payların devri konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi	Payların devri konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu, 2021-2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi

artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca haiz oldukları yeni pay alma hakları mevcut paylarının sermayeye oranına göre kullanılır; bu bağlamda her bir grubun sermayeye oranına göre A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Şirket'in Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatındaki şekil ve esaslara uygun olarak sermaye artırımlarında ayni sermaye koyabilirler. Ayni sermaye artırımı kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.	artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca haiz oldukları yeni pay alma hakları mevcut paylarının sermayeye oranına göre kullanılır; bu bağlamda her bir grubun sermayeye oranına göre A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Şirket'in Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatındaki şekil ve esaslara uygun olarak sermaye artırımlarında ayni sermaye koyabilirler. Ayni sermaye artırımı kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

10- Gündemin 10. Maddesi gereğince, Yönetim Kurulu Üyelerine 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

11- Gündemin 11. maddesi gereğince, 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 işlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu

sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesi gerekmekte olup bu tür işlemler bulunmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi.

12- Gündemin 12. maddesi gereğince, Sermaye Piyasası Kanunu'nun III.48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

13- Toplantı başkanı gündem maddelerinin sona erdiğini bildirdi. Toplantıyı kapatmadan önce sorusu olan pay sahipleri olup olmadığını sordu.

Gündemde yer alan tüm hususlar görüşüldüğü için toplantı, Başkan tarafından Pay Sahiplerimize teşekkür edilerek kapatıldı. İşbu Tutanak toplantı mahallinde düzenlenerek okundu ve imza altına alındı.24.03.2021

Bakanlık Temsilcisi

Toplantı Başkanı

Oy Toplama Memuru

Özlem Bağdatlı

Oy Toplama Memuru

Tutanak Yazmanı

Mehmet Deniz