



**30 HAZİRAN 2021
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**



EY

**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

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

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 2 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Fatma Ebru Yücel, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Ağustos 2021
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2021 – 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	14
	Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri	14
	Portföy Net Aktif Değeri	15
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	25
VI	MALİ TABLOLAR	27
VII	RİSK YÖNETİMİ	29
VIII	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	30
IX	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	30

I - ŞİRKET PROFİLİ

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

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 71 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Haziran 2021 itibarıyla 599 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3,000 m²'den 66,000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80,648 m² inşaat alanı ve 31,794 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17,827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.06.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 500,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 800,000,000 TL

Payların, 33,333,333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 13,637,037 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 453,029,630 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 204,250,010 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 30 Haziran 2021 itibarıyla 599 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66,000 m²'dir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	445,671,518	89.13%
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	54,328,482	10.87%
Toplam	500,000,000	100%

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Hakan Aygen	Yön. Kur. Başkanı	-
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
Sevilay Kıran	Yönetim Kurulu Üyesi	-
M. Arzu Günsur	Yönetim Kurulu Üyesi	-
A. Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Aysel Ölçen Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

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.

Sevilay Kıran



Sevilay Kıran İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme bölümü mezunudur. Kariyerine 2003 yılında Yapı Kredi Bankası Mali Analiz Departmanı'nda Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2003-2005 yılları arasında Mali Analiz Departmanı'nda çalışan Sevilay Kıran, 2006 yılında Kurumsal Kredi Tahsis Departmanı'nda görev almıştır. 2007 yılında TSKB'de Mali Analiz Departmanı'na Yöneticisi Yardımcısı olarak başlamış ve 2013 yılında kadar burada görevine devam etmiştir. 2013 yılında İstanbul Üniversitesi Finans Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlayan Kıran 2013-2014 yıllarında Kredi Tahsis Departmanı'nda çalışmıştır. 2015 -2017 yıllarında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'nda Grup Yöneticisi olarak çalışan Kıran 2017 yılında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'na Müdür olarak atanmıştır. 2019 yılında Escarus Yönetim Kurulugu Üyeliği yapan Sevilay Kıran 2020 yılından beri Kredi Analiz Departman Müdürü olarak görevini yürütmektedir. Kıran, 2021 Nisan ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Mualla Arzu Günsur



M. Arzu Günsur Doğu Akdeniz Üniversitesi İngilizce Uluslararası İlişkiler bölümü mezunudur. Kariyerine 1997 yılında Polisan Kimya A.Ş. Satış Departmanında, Özel Satışlar Müdür Yardımcısı olarak başlamıştır. 1998 yılında Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. Satış ve Pazarlama Departmanı'nda Pazarlama Uzmanı olarak çalışmaya başlayan Günsur, 1998-2005 yılları arasında aynı Departman'da son olarak da Pazarlama Müdürü olarak çalışmaya devam etmiştir. 2005 yılında TSKB' de Kurumsal Pazarlama ve Proje Finansman Departmanı'nda Yönetici olarak görevine başlamıştır.

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.

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 yanısıra ilerleyen yıllarda farklı kurumlarda üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Yıldırım, 2016 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Aysel Ölçen 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.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Aysel Ölçen 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.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içerisinde 40 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

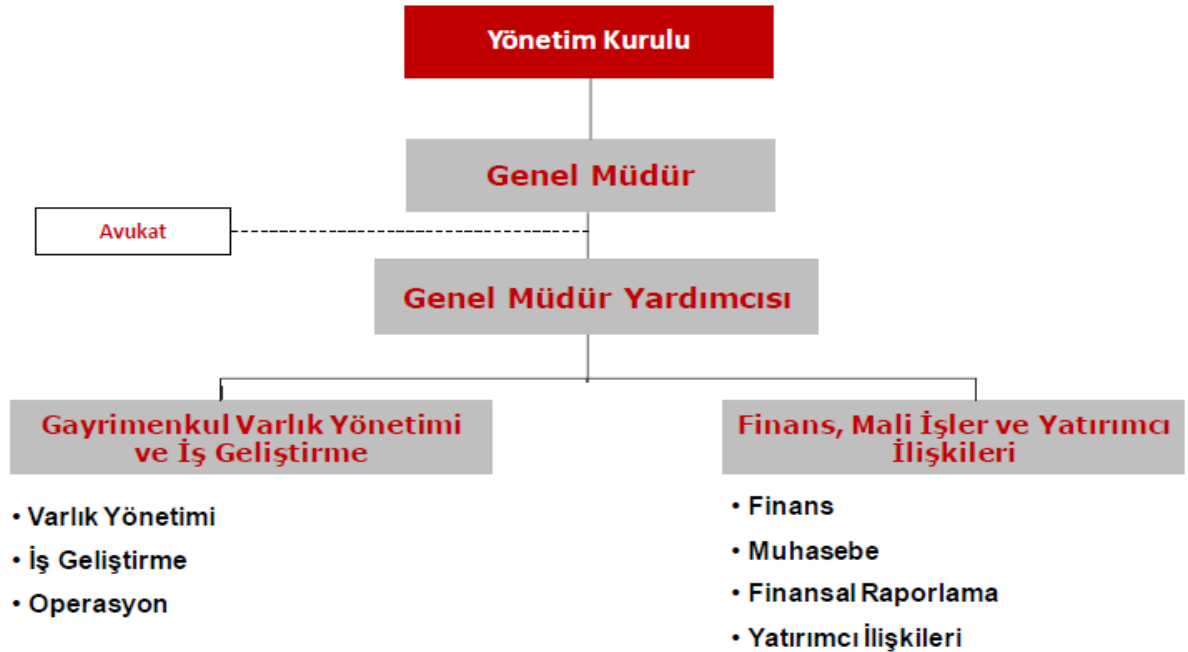
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

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

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – 1 OCAK 2021 – 30 HAZİRAN 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Sağlık Bakanlığı tarafından açıklanan Türkiye’de Covid-19 tablolarına göre 30 Haziran 2021 itibarıyla ağır hasta sayısı 827, hayatını kaybeden hasta sayısı 49,732, toplam vaka sayısı ise 5,425,652 olmuştur. Sağlık Bakanlığı verilerine göre, Haziran ayı sonu itibarıyla Türkiye’de yapılan toplam aşı sayısı 49.9 milyonu aşarken, 15.1 milyon kişinin aşılama işlemi tamamlanmıştır. Türkiye’de aşılama kullanılan BionTech-Pfizer ve Sinovac aşılardan sonra Sputnik V aşısı da kullanılmaya başlanacaktır. Yapılan açıklamaya göre Birleşik Arap Emirlikleri’nde kullanılan aşının etkililik ve koruyuculuk oranı %97.8 olarak belirtilmiştir.

TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) 2021 Haziran ayı toplantısında politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını değiştirmeyerek %19’da sabit tutmuştur. Faiz kararına ilişkin TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda; gelişmiş ülkeler başta olmak üzere dünya genelinde aşılamanın hızlanmasının küresel ekonomide toparlanma sürecini desteklediğini, diğer yandan emtia fiyatlarındaki artış eğiliminin, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve taşımacılık maliyetlerindeki artışların uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının yükselmesine yol açtığı vurgulanmıştır. Duyuruda ayrıca; fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda TCMB’nin elindeki tüm araçları kararlılıkla kullanmaya devam edeceğini, enflasyondaki kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar politika faizi, güçlü dezenflasyonist etkiyi muhafaza edecek şekilde enflasyon üzerinde bir düzeyde oluşturulmaya devam edileceği belirtilmiştir.

TÜİK ve TCMB tarafından ortak olarak yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarına göre, 2021 Haziran ayında bir önceki aya göre %5.8 artan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi 81.7 olmuştur. TCMB’nin açıkladığı iktisadi yönelim istatistikleri ve reel kesim güven endeksi raporuna göre, mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Haziran ayında bir önceki aya göre 2.7 puan artarak 113’e yükselmiştir. TCMB’nin web sitesinde yayınlanan finansal hizmetler istatistikleri ve finansal hizmetler güven endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE Haziran ayında bir önceki aya göre 0.7 puan azalarak 161.5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, 2021 Mayıs ayında 92.6 olan ekonomik güven endeksi Haziran ayında 97.8’e yükselirken, mevsim etkilerinden arındırılmış hizmet sektörü güven endeksi %6.2 artarak 108.5’e, perakende ticaret sektörü güven endeksi %4.8 artarak 103.7’ye, inşaat sektörü güven endeksi ise %3.6 artarak 82.4’e yükselmiştir.

TCMB’nin açıkladığı ödemeler dengesi gelişmelerine göre, cari işlemler açığı 2021 yılının Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre 3,584 milyon dolar azalarak 1,712 milyon dolar olmuştur. Böylece son 12 aylık cari işlemler açığı 32,737 milyon dolar olmuştur. Bu gelişmede ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının bir önceki yılın aynı ayına göre 2,332 milyon dolar azalarak 1,513 milyon dolara gerilemesi, geçen yılın Nisan ayında 339 milyon dolar açık veren hizmetler dengesi kaynaklı girişlerin bu yılın Nisan ayında 811 milyon dolar fazla vermesi etkili olmuştur. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı ise, 2020 yılının Nisan ayında 3,548 milyon dolar açık vermiş iken 2021 yılının Nisan ayında 942 milyon dolar açık vermiştir.

TCMB'nin açıkladığı kısa vadeli dış borç istatistiklerine göre 2021 yılının Nisan ayı sonu itibarıyla kısa vadeli dış borç stoku, 2020 yılı sonuna göre %4.5 artarak 144.7 milyar dolar olmuştur. Bu dönemde bankaların kısa vadeli dış borç stoku %1 artarak 58.5 milyar dolar olurken, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku %5.5 artarak 62.3 milyar dolar olmuştur. Borçlu bazında incelendiğinde, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli dış borç stoku, 2020 yılı sonuna göre %3.5 artarak 26.6 milyar dolar olurken, özel sektörün kısa vadeli dış borç stoku %3.2 artarak 94.3 milyar dolar olmuştur.

2021 yılı Haziran ayı TÜFE oranı bir önceki aya göre %1.94, önceki yılın aynı ayına göre ise %17.53 artış göstermiştir. Yıllık bazda en yüksek artış %26.29 ile ulaştırma grubunda yaşanırken, en düşük artış %2.01 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda olmuştur. Ayrıca ev eşyası ile gıda ve alkolsüz içecekler gruplarında yaşanan %25.69 ve %19.99'luk artışlar dikkat çekmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) Haziran ayında önceki aya göre %4.01, geçen yılın aynı ayına göre ise %42.89'luk artış göstermiştir.

İstanbul Sanayi Odası (ISO) verilerine göre ekonomik büyümenin öncü göstergesi olarak kabul edilen Türkiye İmalat PMI endeksi, 2021 Haziran ayında önceki aya göre 2.0 puan azalışla 51.3'e yükselerek yeniden 50 olan eşik değerini üstüne çıkmıştır. TCMB'nin açıkladığı verilere göre imalat sanayi kapasite kullanım oranı, Haziran ayında bir önceki aya göre 1.3 puan artarak %76.6 seviyesine yükselmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış kapasite kullanım oranı da bir önceki aya göre 1.1 puan artarak %76.3 seviyesine yükselmiştir.

Türkiye ekonomisinin tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup Uluslararası Para Fonu (IMF), Türkiye ekonomisinin 2021 yılında %5.8, 2022 yılında ise %3.3 büyüyeceğini tahmin ederken, enflasyon tahminlerini 2021 yılı sonu için %16.5'e, 2022 yılı sonu için ise %14'e yükseltmiştir.

2021 Mayıs ayını 397 puan ile kapatan Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi, 409 puan ile ay içinde gördüğü en yüksek seviyesinden sonra Haziran ayını 383 puan ile kapatmıştır. Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi en yüksek değerini 643 puan ile 10 Mayıs 2020'de alırken, en düşük değerini 152 puan ile 5 Ocak 2018 tarihinde almıştır.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre işsiz sayısı 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre 265 bin kişi azalarak 4 milyon 237 bin kişi olmuştur. İstihdam edilenlerin sayısı bir önceki aya göre 216 bin kişi azalarak 27 milyon 844 bin kişi, istihdam oranı ise 0.4 puanlık azalış ile yüzde 43.8 olarak gerçekleşmiştir. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı bir önceki aya göre 2 puanlık azalışla %24, istihdam oranı 0.1 puanlık artışla % 31.9 olarak belirlenmiştir.

Tüketici fiyatları 2021 Haziran ayında yüzde 1.94 oranında artmış, yıllık enflasyon 0.94 puan artışla yüzde 17.53 olmuştur. Enflasyondaki yükseliş gıda ve temel mal gruplarından kaynaklanırken, enerji ve hizmet gruplarında yıllık bazda gerileme kaydedilmiştir. Tüketici enflasyonundaki yükselişe en belirgin katkı gıda grubundan gelirken, fiyat artışları alt gruplar geneline yayılmış, kırmızı et ve et ürünlerindeki artış dikkat çekmiştir. Mayıs ayındaki kapanma sonrasındaki kontrollü normalleşme süreci ile birlikte bu dönemde bazı sektörlerde yukarı yönlü fiyat hareketleri izlenmiştir. Buna ek olarak, döviz kuru gelişmelerinin yansımaları ve emtia fiyatlarındaki birikimli artışlara istinaden temel mal grubu yıllık enflasyonu yükselmiştir. Türk lirası cinsinden petrol fiyatlarındaki gelişmelere karşın eşel mobil sisteminin sınırlayıcı etkisi sürmüş, bu dönemde enerji fiyatları yıllık enflasyonu baz etkisiyle gerilemiştir. Hizmet yıllık enflasyonu kademeli normalleşme sürecinin başta lokanta ve oteller olmak üzere bazı alt kalemler üzerindeki yukarı yönlü etkisine rağmen bir miktar yavaşlamıştır. Üretici fiyatlarındaki artış eğilimi enerji ve ara malları fiyatları öncülüğünde devam etmiştir.

Hizmet fiyatları 2021 Haziran ayında yüzde 1.94 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 0.16 puan azalarak yüzde 13.46 olarak gerçekleşmiştir. Grup enflasyonunun seyrinde gerek bu yıl gerekse geçen yıl gerçekleşen açılma kararlarının etkileri izlenmiştir. Yıllık enflasyon, lokanta-otel, diğer hizmetler ve kirada yükselirken, ulaştırma ve haberleşme hizmetlerinde gerilemiştir. Lokanta-otel alt grubunda, fiyatlar aylık bazda yüzde 3.82 oranında yükselmiş, kademeli normalleşmenin de etkisiyle hem dışarıda yenen yemek hem de konaklama grubunda yüksek fiyat artışları görülmüştür. Diğer hizmetler alt grubu yıllık enflasyonundaki artışta açılmayla birlikte yüksek fiyat artışları sergileyen eğlence ve kültür hizmetlerinin yanı sıra bakım ve onarım hizmetleri öne çıkmıştır. Paket tur kalemi ise yüksek aylık fiyat artışı sergilemesine rağmen, yıllık enflasyonu düşük seviyelerde kalmaya devam etmiştir. Öte yandan, ulaştırma hizmetlerinde fiyatlar, karayolu ile şehirlerarası yolcu taşımacılığı kaynaklı olarak, aylık yüzde 2.46 oranında artarken, yıllık enflasyon 3.44 puan düşüşle yüzde 10.28'e gerilemiştir. Kapasite kısıtları, şehirlerarası otobüs ücretlerini olumsuz etkilemeye Haziran ayında da devam etmiş, geçen yılın aynı ayında gerçekleşen artışların daha belirgin olması ulaştırma hizmetleri yıllık enflasyonunu düşüren ana unsur olmuştur.

Türkiye genelinde 2021 yılı Mayıs ayında gerçekleşen konut satışlarına baktığımızda 59,166 adet konutun satılmış olduğunu görüyoruz. 2020 yılının Mayıs ayında gerçekleşen 50,936 dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık % 16.2 oranında artış yaşanmıştır.

İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; 2021 Mayıs sonu itibarıyla kümüle konut satışlarının, 2020 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık % 6.1 oranında artış, İzmir'de %12.6 düşüş, Ankara'da ise %14.8 oranında düşüş olduğu görülmüştür.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Nisan ayı sonuçları açıklanmıştır. Mart ve Nisan 2021 döneminde kısıtlamalar doğrultusunda hizmet veren, AVM'lerde ciro endeksi Nisan 2021 döneminde, 2021 yılı Mart ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 19.7 oranında azalarak 273 puan olarak gerçekleşmiştir. AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Nisan 2021'de İstanbul'da 1,488 TL, Anadolu'da 742 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Nisan 2021'de 1,040 TL olarak gerçekleşmiştir. Nisan 2021 verileri bir önceki ay olan 2021 yılı Mart ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 41.5'lik bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Covid-19 salgınından etkilenen insan sayısı 2021 Haziran ayı sonu itibarıyla 182 milyonu, hayatını kaybeden insan sayısı ise 3.95 milyonu aşmıştır. Covid-19'dan etkilenen insan sayısı, ABD'de 33.6 milyonu, Hindistan'da 30.4 milyonu Brezilya'da 18.6 milyonu ve aşarken, yapılan toplam aşı miktarı 3 milyar dozu aşmıştır.

ABD Merkez Bankası (FED) 2021 yılı Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını %0-0.25 aralığında sabit tutmuştur. Toplantıya ilişkin yapılan açıklamada, güçlü politika ve aşılamanın etkisiyle ekonomik aktiviteye ilişkin göstergelerde ve istihdam piyasasında iyileşme gözlemlendiği belirtilmiştir. FED üyelerinin 2021 yılına ilişkin enflasyon beklentisi %2.4'ten %3.4'e, büyüme beklentisi ise %6.5'ten %7'ye yükselmiştir. Açıklanan projeksiyonlara göre 2022 ve 2023 yıllarında faiz artırımı bekleyen üye sayısının arttığı gözlenirken, 2023 yılı sonuna kadar iki kere 25 baz puanlık faiz artışı olabileceği öngörülmüştür. FED başkanı Powell, faiz artışını konuşmak için henüz erken olduğunu ve varlık alımlarını azaltmadan önce piyasaların tepkisini sınırlandırmak için gerekli iletişim kanallarının kullanılacağını açıklamıştır.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) 2021 yılı Haziran ayı toplantısında politika faiz oranlarını değiştirmeme kararı alırken, 1.85 trilyon avro büyüklüğündeki Pandemi Acil Alım Programı (PEPP) kapsamında yaptığı tahvil alımlarını yılın ilk aylarına kıyasla daha hızlı yapmaya devam edeceğini açıklamıştır. Mayıs ayında %2'ye yükselen Avro Bölgesi TÜFE oranına dikkat çeken ECB başkanı Lagarde, enerji fiyatlarındaki artış ve geçici olarak değerlendirilen diğer faktörlerin etkisiyle 2021 yılının ikinci yarısında TÜFE'nin yükselmeye devam edeceğini, sonrasında ise geçici faktörlerin etkilerinin ortadan kalkmasıyla zayıflayacağını tahmin ettiklerini açıklamıştır. ECB, Avro Bölgesi'nin ekonomik büyüme tahminlerini; 2021 yılı için %4'ten %4.6'ya, 2022 yılı için ise %4.1'den %4.7'ye yükseltirken, enflasyon tahminlerini ise 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla %1.9 ve %1.5'e yükseltmiştir.

Mayıs ayında Avro Bölgesi TÜFE oranı %2'ye yükselerek, Ekim 2018 tarihinden bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Avro Bölgesi sanayi üretimi Nisan ayında bir önceki aya göre %0.8 artmıştır. Haziran ayı Avro Bölgesi öncü imalat PMI verisi 63.1 olurken, 59.2 seviyesine yükselen Hizmetler PMI verisi ise son 15 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Çin'de yıllık TÜFE enflasyonu Mayıs ayında %1.3 ile son 8 ayın en yüksek değerine ulaşmıştır. Üretici fiyatları ise yıllık bazda %9 ile Eylül 2008 bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

ABD'de inşaat harcamalarındaki büyüme yılın ilk çeyrek döneminde de devam etmiştir. 2021 Nisan ayında ise yıllık toplam inşaat harcamaları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 8.9 artmış ve 1.52 trilyon dolara yükselmiştir.

ABD'de yeni ve mevcut konut satışları mayıs ayında yavaşlamıştır. Yeni ev satışları mayıs ayında bir önceki nisan ayına göre yüzde 5.9 azalmış ve 769 bin adet olmuştur. Yeni ev satışları ise mayıs ayında bir önceki nisan ayının yüzde 0.5 altında kalmıştır. Mevcut ev satışları 5.8 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. Müstakil konut talebindeki artışa bağlı olarak konut satış fiyatları da yıllık yüzde 14.6 yükselmiştir. Son 33 yılın en yüksek yıllık fiyat artışı gerçekleşmiştir.

Avro bölgesinde inşaat harcamaları 2021 yılı ilk çeyrek döneminde geçen yılın ilk çeyrek dönemine göre yüzde 3.0 büyüme göstermiştir. Nisan ayında ise inşaat harcamaları geçen yılın nisan ayına göre yüzde 42.3 artmıştır. Bu artışın ana nedeni 2020 yılı nisan ayında inşaat harcamalarında yaşanan sert daralmadır. Büyüme konut inşaatlarında yüzde 43.7 olurken, konut dışı inşaat harcamaları yüzde 30.4 büyüme göstermiştir.

Küresel ekonomide ve finansal piyasalarda aşırı gelişmeleri ile sağlanan iyimserlik sonucu mayıs sonuna kadar yüksek artışlar gösteren inşaat malzemeleri fiyatları haziran ayında önce durağanlaşmış ardından sınırlı ölçüde gerilemiştir. İnşaat malzemelerine yönelik talep artışı devam etmektedir. Ancak hızlı yükselen fiyatlara Çin'in devlet stoklarını kullanarak müdahalesi olmuştur. Buna bağlı olarak haziran ayında inşaat demiri fiyatları yüzde 0.8, bakır fiyatları yüzde 8.5 ve kereste fiyatları ise yüzde 39.5 gerilemiştir. İnşaat malzemeleri fiyatları daha durağan bir döneme girmektedir.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının 3. bendi uyarınca; kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen satış ve kiralama işlemleri kapsamında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak 2020 yılı içerisinde mevcut ve yeni kiracılarla yıllık toplam (KDV hariç) 2,317,209 TL tutarında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 25 Ocak 2021 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Divan Adana Otel için değerleme hizmetlerinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mart 2021 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2020 – 31.12.2020 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2020 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskgbyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır.

24 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, Finansal Tablolar ve buna bağlı diğer konular görüşülmüş ve karara bağlanarak kabul edilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 05.02.2021 tarihli toplantısında, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, kayıtlı sermaye tavanına 2020 yılında ulaşılması nedeniyle kayıtlı sermaye tavanımızın 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası'ndan 800,000,000 (Sekizyüzmilyon) Türk Lirası'na artırılması ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2021 yılından itibaren beş yıl için uzatılması amacıyla, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7 nci maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili diğer kurumlara başvuru yapılmasına toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7 nci maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na 08.02.2021 tarihinde yapılan başvurumuz SPK'nın 18.02.2021 tarihli E-12233903-340.08-2019 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadiline T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 25.02.2021 tarih ve E-50035491-431.02-00061768448 sayılı yazısı ile onay verilmiştir.

24.03.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanmış olan Esas Sözleşme tadili İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 01.04.2021 tarihinde tescil ve ilan edilerek, Kayıtlı sermaye tavan artırımı süreci tamamlanmıştır.

23 Haziran 2021 tarihli 645 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketin mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde, elde ettiği faaliyet karının şirketin borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı ve kredi borçlarının Şirketin çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirketin faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirketin mevcut bilançosundaki net finansal borçluluğun kapatılması sonucu, Şirketin faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirkete fayda sağlayacağını dikkate alarak, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7 nci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 800,000,000 (Sekizyüzmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %30 oranında 150,000,000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 650,000,000 (Altıyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %30 oranında 150,000,000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 650,000,000 (Altıyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak, İzahname Taslağı'nın onaylanması amacıyla 02 Temmuz 2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvuru yapılmıştır.

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1,141,811 TL'dir.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

30.06.2021 tarihli aktif toplamı 599 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %99'u gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %1'lik kısmı ise para ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

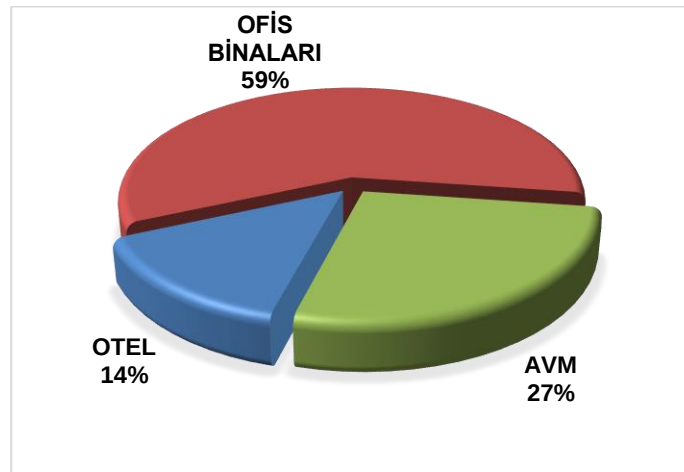
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	99%	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	34%	30%	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)	30.06.2021	31.12.2020
Pay Sayısı	500,000,000	500,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	447,124,781	464,638,714
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.89	0.93

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



Pendorya Alışveriş Merkezi



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

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

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskiçji 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 Çıkmaşı 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 ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15,000,000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
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

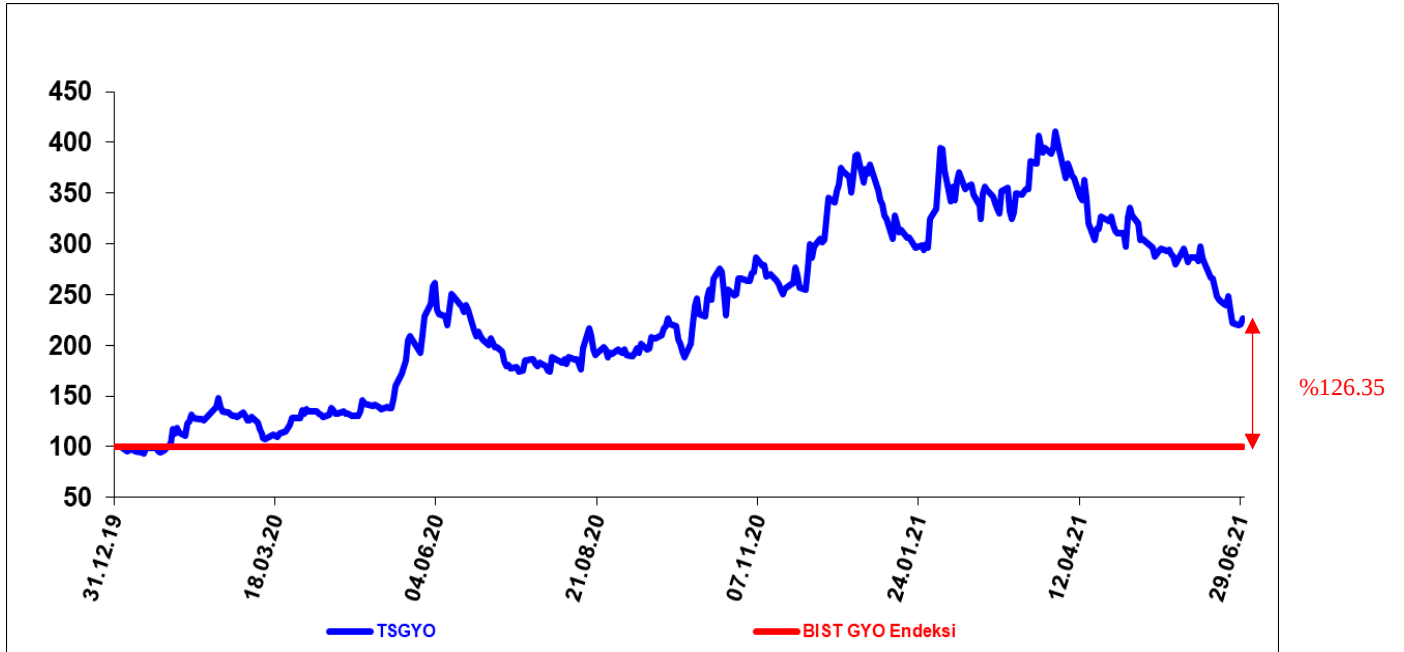
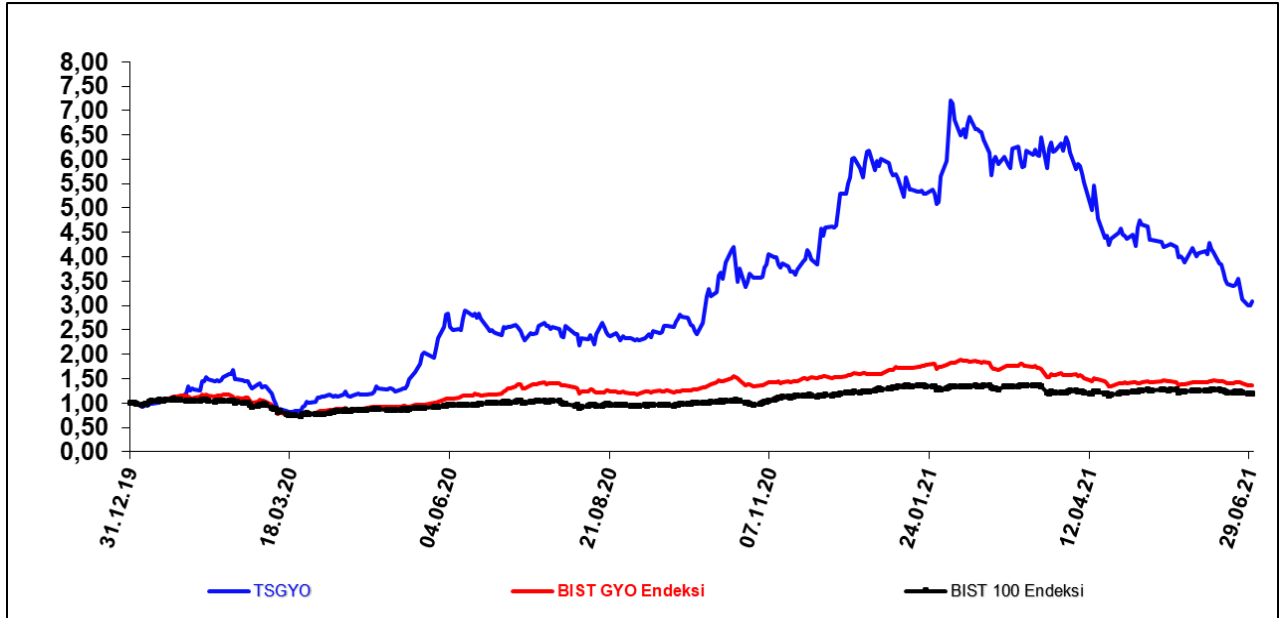
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

	31.12.2020	30.06.2021	Performans
BİST 100 (XU100)	1,475	1,356	31.12.2020-30.06.2021 -8%
BİST GYO (XGMYO)	642	551	-14%
TSGYO	5.73	2.94	-49%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2020	30.06.2021	Performans
			31.12.2020 - 30.06.2021
Piyasa Değeri (mn TL)	2,865	1,470	-49%
Piyasa Değeri (mn USD)	390	169	-57%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.06.2021 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	159,274,289
Pendorya AVM	159,274,289
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	591,071,789
İştirakler	662,540
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	3,652,858
Toplam Portföy Değeri	595,387,187
Hazır Değerler	1,733
Alacaklar	944,815
Diğer Aktifler	2,855,323
Borçlar	152,064,277
Net Aktif Değer	447,124,781
Piyasa Değeri	1,470,000,000
Net Aktif Değerine göre Prim	229%

VI - MALİ TABLOLAR

30.06.2021 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		7,044,317	11,812,029
Nakit ve nakit benzerleri	4	3,652,858	8,294,145
Ticari alacaklar	7	944,815	634,764
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	2,237	170
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	942,578	634,594
Diğer dönen varlıklar	13	2,446,644	2,883,120
DURAN VARLIKLAR		592,144,741	591,237,623
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	662,540	597,338
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	591,071,789	590,227,500
Maddi duran varlıklar	9	245,942	246,340
Maddi olmayan duran varlıklar	10	26,500	28,475
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		599,189,058	603,049,652
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		124,053,181	110,847,039
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6,22	112,244,975	100,239,645
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	112,244,975	100,239,645
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	9,844,638	8,413,116
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	9,844,638	8,413,116
Ticari borçlar	7	1,376,931	1,550,839
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	307,572	671,724
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,069,359	879,115
Kısa vadeli karşılıklar		268,369	323,247
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	244,324	299,202
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	24,045	24,045
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	318,268	320,192
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		28,011,096	27,563,899
Uzun vadeli borçlanmalar	6	27,356,091	26,912,108
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	27,356,091	26,912,108
Uzun vadeli karşılıklar	12	357,975	380,419
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	357,975	380,419
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	297,030	271,372
ÖZKAYNAKLAR		447,124,781	464,638,714
Ödenmiş sermaye	14	500,000,000	500,000,000
Pay ihraç primleri	14	863,626	863,626
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(61,120)	(61,120)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(61,120)	(61,120)
Geçmiş yıllar karları		(36,316,462)	9,464,761
Net dönem karı / (zararı)		(17,513,933)	(45,781,223)
TOPLAM KAYNAKLAR		599,189,058	603,049,652

30.06.2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan-	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak -	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan-
	<i>Dipnotlar</i>	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020	30 Haziran 2020
Hasılat	15	12,788,763	6,535,407	10,726,415	4,611,732
Satışların maliyeti	15	(5,165,356)	(2,911,703)	(5,164,437)	(2,515,660)
Brüt kar		7,623,407	3,623,704	5,561,978	2,096,072
Genel yönetim giderleri	16	(3,000,674)	(1,272,460)	(2,447,436)	(1,118,553)
Pazarlama giderleri	17	(76,248)	(35,906)	(230,085)	(87,765)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	548,735	139,296	516,139	102,500
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(53,282)	(14,407)	(25,195)	(2,753)
Esas faaliyet karı		5,041,938	2,440,227	3,375,401	989,501
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zararlarındaki) paylar	5	65,202	79,494	(599,850)	(380,820)
Finansman gelirleri	19	3,173	3,173	5,809	-
Finansman giderleri	19	(22,624,246)	(8,084,642)	(47,932,210)	(22,095,363)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(17,513,933)	(5,561,748)	(45,150,850)	(21,486,682)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri /(gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(17,513,933)	(5,561,748)	(45,150,850)	(21,486,682)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(17,513,933)	(5,561,748)	(45,150,850)	(21,486,682)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0350)	(0.0111)	(0.1505)	(0.0716)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(17,513,933)	(5,561,748)	(45,150,850)	(21,486,682)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(17,513,933)	(5,561,748)	(45,150,850)	(21,486,682)

VII - RİSK YÖNETİMİ

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

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

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %99'unu oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

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

VIII – SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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

IX – DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Bağımsız Değerleme Kuruluşları

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.