



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

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	2
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2021 – 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	15
	Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri	15
	Portföy Net Aktif Değeri	16
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	26
VI	MALİ TABLOLAR	28
VII	RİSK YÖNETİMİ	30
VIII	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	31
IX	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	31

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.tskbgyo.com.tr
E-mail	: gyo@tskb.com.tr
Telefon No	: (212) 334 50 20
Faks No	: (212) 334 50 27

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 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 Eylül 2021 itibarıyla 745 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 Otel) yarı hissesi bulunmaktadır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 650,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 800,000,000 TL

Şirket'in çıkarılmış sermayesi beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 650.000.000 adet paya ayrılmış olup toplam 650.000.000 TL'dir. Payların, 43,333,333 TL'lik bölümü nama yazılı A Grubu, 17,728,148 TL'lik bölümü nama yazılı B Grubu, 588,938,519 TL'lik bölümü ise hamiline yazılı C Grubu'dur. A Grubu paylar sermayenin %6.67'sini, B Grubu paylar sermayenin %2.73'ünü, C Grubu paylar ise sermayenin %90.6'sını temsil etmektedir. C Grubu payların 266,500,013 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 30 Eylül 2021 itibarıyla 754 milyon TL; 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.	579,493,426.81	89.15%
Diğer Ortaklar ve Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	70,506,573.19	10.85%
Toplam	650,000,000.00	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. 1998 yılında reel sektörde kariyerine başlamıştır. 2003 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'ndaki kariyerine 2003 yılında Uzman Avukat olarak başlayan Sn. Bağdatlı, 2003-2021 yılları arasında Hukuk İşleri Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görevde bulunmuştur. 1 Temmuz 2021 tarihinde Direktör olarak atanan Sn. Bağdatlı, hali hazırda Hukuk İşleri, İnsan Kaynakları, Emekli ve Munzam Vakıfları Müdürlüklerinden sorumlu Direktör olarak görevini sürdürmekte olup aynı zamanda Yönetim Kurulu Raportörlüğü görevini yürütmektedir. 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 yılına 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 Kurulu 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 Finansmanı Departmanı'nda Yönetici olarak görevine başlamıştır. Günsur, 2021 Haziran ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

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 itibariyle 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, 2015-2020 yılları arasında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.. 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 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içerisinde 55 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

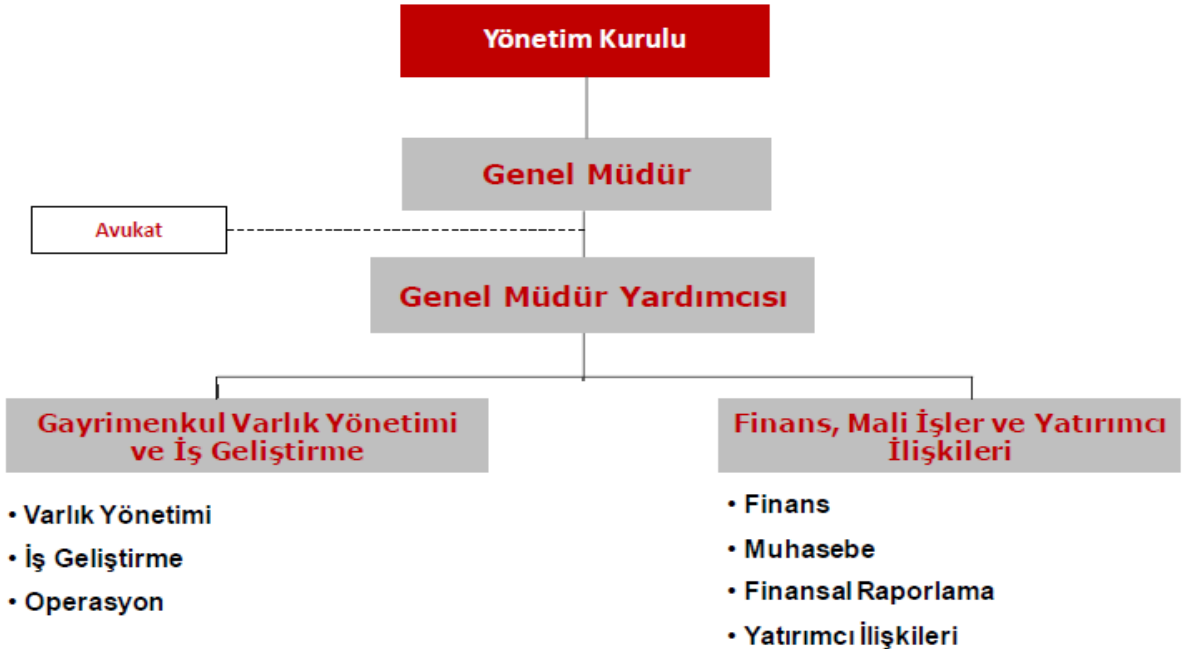
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket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

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

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

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri 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 EYLÜL 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 2021 yılı Eylül ayı toplantısında, politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %19'dan %18'e indirilmesine karar verilmiştir. Faiz oranlarına ilişkin TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda; gelişmiş ülkeler başta olmak üzere dünya genelinde aşılamanın hızlanmasının küresel ekonomide toparlanma sürecini desteklediği, aşılamanın toplumun geneline yayılarak hızlanmasının salgından olumsuz etkilenen hizmetler ile turizm ve bağlantılı sektörlerin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir şekilde sürdürülmesine olanak tanıdığı, bununla birlikte aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında yeni varyantların küresel iktisadi faaliyet üzerindeki riskleri canlı tuttuğu, küresel talepteki hızlı toparlanmanın, emtia fiyatlarındaki yüksek seyrin, bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının ve taşımacılık maliyetlerindeki artışın uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının yükselmesine yol açtığı ifade edilmiştir. Duyuruda ayrıca; TCMB'nin, fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda enflasyondaki kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar elindeki tüm araçları kararlılıkla kullanmaya devam edeceği belirtilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve TCMB işbirliği ile yürütülen Tüketici Eğilim Anketi sonuçlarından hesaplanan mevsimsel etkilerden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 1.5 puan artarak 79.7 olmuştur. TCMB web sitesinde yayınlanan İktisadi Yönelim İstatistikleri ve Reel Kesim Güven Endeksi raporuna göre, reel kesim güven endeksi 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 0.5 puan azalarak 113.4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine TCMB web sitesinde yayınlanan Finansal Hizmetler İstatistikleri ve Finansal Hizmetler Güven Endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 3.4 puan artarak 171.7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından yapılan açıklamaya göre, 2021 yılı Ağustos ayında 100.8 olan ekonomik güven endeksi 2021 yılı Eylül ayında 102.4'e yükselmiş olup ekonomik güven endeksindeki artış, tüketici, reel kesim (imalat sanayi), hizmet ve perakende ticaret sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklanmıştır. Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi ise Eylül ayında Ağustos ayına göre; hizmet sektöründe %1.5, perakende ticaret sektöründe %4.8 artarken, inşaat sektöründe %0.7 azalmıştır.

TCMB web sitesinde Ağustos 2021 ödemeler dengesi gelişmeleri, cari işlemler ve finans hesabı olmak üzere iki ayrı başlık altında açıklanmaktadır. Cari işlemler verilerine göre; bir önceki yılın Ağustos ayında 4,068 milyon ABD doları açık veren cari işlemler hesabı, bu yılın aynı ayında 528 milyon ABD doları fazla vermiştir. Böylelikle on iki aylık cari işlemler açığı 23,033 milyon ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının bir önceki yılın aynı ayına göre 2,618 milyon ABD doları azalarak 2,757 milyon ABD dolarına gerilemesi ve hizmetler dengesi kalemi kaynaklı net girişlerin 2,281 milyon ABD artarak 4,076 milyon ABD dolarına yükselmesi etkili olmuştur. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Ağustos ayında 1,537 milyon ABD doları fazla vermişken, bu ay 4,433 milyon ABD doları fazla vermiştir.

Finans hesabı verilerine göre ise, doğrudan yatırımlardan kaynaklanan net çıkışlar 319 milyon ABD doları olarak gerçekleşmiş, portföy yatırımları 1,339 milyon ABD doları tutarında net giriş kaydetmiştir.

TCMB'nin açıkladığı Ağustos 2021 kısa vadeli dış borç istatistikleri gelişmelerine göre, Ağustos sonu itibarıyla, kısa vadeli dış borç stoku, 2020 yıl sonuna göre %11.1 oranında artışla 126.9 milyar ABD doları olmuştur. Bu dönemde, bankalar kaynaklı kısa vadeli dış borç stoku %3.5 oranında artarak 59.3 milyar ABD dolarına çıkmış, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku %14.1 oranında artarak 40.5 milyar ABD doları olmuştur. Borçlu bazındaki incelemeye göre, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli borcu 2020 yıl sonuna göre %9.5 oranında artarak 25.5 milyar ABD doları olurken, özel sektörün kısa vadeli dış borcu %6.9 oranında artarak 74.4 milyar ABD doları olmuştur. Alacaklı bazındaki incelemeye göre ise, özel alacaklılar başlığı altındaki parasal kuruluşlara olan kısa vadeli borçlar yıl sonuna göre %10.8 oranında artarak 72.3 milyar ABD doları, parasal olmayan kuruluşlara olan borçlar %11.4 oranında artarak 54 milyar ABD doları olmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan 2021 yılı Eylül ayı TÜFE oranı, bir önceki aya göre %1.25, önceki yılın aynı ayına göre ise %19.58 artış göstermiştir. Yıllık bazda en yüksek artışın %28.79 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda olduğu görülürken, en düşük artış %1.80 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar sırasıyla, %28.79 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %23.27 ile ev eşyası ve %23.27 ile lokanta ve oteller olmuştur. Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) Eylül ayında önceki aya göre %1.55, geçen yılın aynı ayına göre ise %43.96 oranında artış göstermiştir.

TCMB'nin 2021 Eylül ayı Fiyat Gelişmeleri raporunda, tüketici enflasyonundaki yükselişte enerji ve hizmet fiyat gelişmelerinin etkili olduğu, bu dönemde petrol, doğal gaz ve kömür fiyatlarındaki artışlarla birlikte uluslararası enerji fiyatlarının olumsuz bir görünüm kaydettiği, eşel mobil sistemi akaryakıt fiyatları üzerindeki baskıları sınırlasa da, yurt içi enerji fiyatlarının şebeke suyu ile kömür ve odun gibi katı yakıt fiyatları kaynaklı olarak arttığı belirtilmiştir. Bunun yanında yaz aylarında hızlanan gıda yıllık enflasyonunun bu dönemde sınırlı bir oranda gerileyerek yüksek seviyesini koruduğu, temel mal yıllık enflasyonunun dayanıklı tüketim mallarında bir önceki yıldaki yüksek bazın da etkisiyle yavaşladığı, bu dönemde, hizmet enflasyonu süregelen açılma etkilerine de bağlı olarak yükselirken hizmet enflasyon görünümünde okul ve üniversitelerin açılmasına bağlı etkilerin dikkat çektiği raporda yer alan tespitler arasındadır.

TCMB'nin yukarıda belirtilen raporuna göre, hizmet fiyatları 2021 Eylül ayında %1.62 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 1.18 puan artarak %15.06 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyon, ulaştırma ve lokanta-otelde yükselirken, haberleşme hizmetlerinde gerilemiş, hizmet grubunun yıllık enflasyonundaki yükselişinde okul ve üniversitelerin açılmasıyla birlikte bağlantılı sektörlerde (üniversite harcı, yurt, servis ücreti vb.) gerçekleşen güçlü fiyat artışlarının etkisi belirleyici olmuş, eğitim sektöründe sona eren geçici KDV indirimleri söz konusu fiyat artışlarını daha belirgin hale getirmiştir. Ayrıca ulaştırma hizmetlerinde fiyatlar %2.80 oranında artarken, servis ücretlerindeki yükselişe bağlı olarak otobüs ile şehir içi yolcu taşımacılığı kalemindeki artış öne çıkmış, lokanta-otel alt grubunda, yemek hizmetleri fiyatlarındaki yüksek aylık artışlar 2021 yılı Eylül ayında da (%2.03) devam ederken, konaklama hizmetleri fiyatlarındaki yükselişte yurt ücretlerindeki artış etkili olmuş, bu gelişmelerle, lokanta-otel alt grubunda yıllık enflasyon

%23.27'ye ulaşmıştır. Son dönemde aylık artışları hızlanan kirada Eylül ayında da benzer bir eğilim hâkim olmuş (%1.29), yıllık enflasyon %10.85'e yükselmiştir. Diğer hizmetler alt grubunda ise üniversite eğitimi ile birlikte kreş ve gündüz bakımevi ücretlerindeki artışa bağlı olarak sosyal hizmetler kalemleri öne çıkmıştır.

İstanbul Sanayi Odası (ISO) verilerine göre, Türkiye İmalat PMI endeksi 2021 Eylül ayında önceki aya göre 1.6 puan azalarak 52.5 seviyesine gerilemiştir. TCMB'nin açıkladığı Eylül 2021 imalat sanayi kapasite kullanım oranı ise, Eylül ayında bir önceki aya göre 1 puan artarak %78.1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış kapasite kullanım oranı bir önceki aya göre 1 puan artarak %77.8 seviyesine yükselmiştir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 2021 yılı Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Türkiye için öngördüğü 2021 reel ekonomik büyüme tahminini 0.2 puan aşağı çekerek, yüzde 5.8'e düşürmüştür. IMF, Türkiye ekonomisine dair 2022 büyüme tahminini de düşürmüş olup söz konusu rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında %3.3 büyüyeceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'nin 5 yıllık CDS (Credit Default Swap=Kredi Temerrüt Takası) primi, 2021 yılı Temmuz ayında 363 puan iken, Eylül ayında 430 puan seviyesinde olmuştur. Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi en yüksek değerini 643 puan ile 10 Mayıs 2020 tarihinde alırken, en düşük değerini 152 puan ile 5 Ocak 2018 tarihinde almıştır.

TÜİK'in Ağustos 2021 Hanehalkı İşgücü Araştırmasına göre, işsiz sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre 75 bin kişi azalarak 4 milyon 19 bin kişi olarak gerçekleşmiş, buna göre işsizlik oranı bir önceki yılın aynı ayına göre 1 puan azalarak %12 olmuştur. İstihdam edilenlerin sayısı ise 1 milyon 975 bin kişi artarak 29 milyon 481 bin kişi olmuş, böylelikle istihdam oranı bir önceki yılın aynı ayına göre 2.4 puan artarak %46.2 olmuştur.

TÜİK'in Eylül 2021 konut satış istatistik verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7.6 artarak 147,143 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında İstanbul 28,229 konut satışı ve %19.2 ile en yüksek paya sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u 14,218 konut satışı ve %9.7 pay ile Ankara, 8,806 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izlemiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'ne ilişkin 2021 yılı Ağustos ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi, Ağustos 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %70.7 oranında artarak 497 puana yükselmiştir. Ağustos 2021 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de %9.1 oranında azalarak 497 puana gerilemiştir. AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2021'de İstanbul'da 2,276 TL, Anadolu'da 1,644 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2021'de 1,897 TL olarak gerçekleşmiştir. Ağustos 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde ise %25.4'lük bir artış olmuştur.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

ABD Merkez Bankası (FED) 2021 yılı Eylül ayı toplantısında, faiz oranının sabit tutulması kararı verilmiştir. Toplantı kapsamında yapılan açıklamada, ekonomik faaliyet ve istihdam göstergelerinin aşılarda kaydedilen ilerleme ve güçlü politika desteği ile güçlenmeye devam ettiği, pandemiden olumsuz etkilenen sektörlerin son aylarda iyileşme sürecinde olduğu, ancak Covid-19 vakalarındaki artışın bu iyileşmeleri yavaşlattığı, ekonominin gidişatının salgının seyrine bağlı olmaya devam ettiği, aşılara ilgili ilerlemenin halk sağlığı krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmaya devam edeceği, ancak ekonomik görünüme yönelik risklerin devam ettiği belirtilmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) 2021 yılı Eylül ayı Para Politikası Toplantısında, faiz oranlarının değiştirilmemesi kararı alınmış, politika faiz oranı %0, marjinal fonlama faiz oranı %0.25 ve mevduat faiz oranı -%0.50 olarak sabit tutulmuştur. Toplantı sonrası yapılan açıklamada 2021 yılı son çeyreğinden itibaren varlık alımlarının hızının önceki iki çeyreğe kıyasla ılımlı şekilde azaltılacağı vurgulanmıştır. ECB ayrıca, Avro Bölgesi TÜFE ve GSYİH beklentilerini 2021 yılı sonu için yukarı yönlü revize ederek, %4.6 olan yılsonu GSYİH tahminlerini %5'e, %1.9 olan yılsonu TÜFE tahminlerini %2.2'ye yükselmiştir. ECB'nin 2022 ve 2023 Avro Bölgesi GSYİH büyüme tahminleri sırasıyla %4.6 ve %2.1 olurken, TÜFE oranı tahminleri ise %1.7 ve %1.5'e yükseltilmiştir.

Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre, Avro Bölgesi enflasyonu 2021 yılı Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre %3.4 artarak son 13 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. IHS Markit verilerine göre, Avro Bölgesi imalat PMI endeksi 2021 Eylül ayında bir önceki aya göre 2.8 puan düşerek 58.6 seviyesine gerilemiştir. Ağustos ayında 59 olarak belirlenen Avro Bölgesi'nin öncü hizmetler PMI verisi, Eylül ayında 56.3 seviyesine gerilemiştir.

Çin Ulusal İstatistik Bürosu verilerine göre, 2021 yılı Ağustos ayında 49.2 seviyesine gerileyen Çin imalat PMI verisi, 2021 yılı Eylül ayında 50'ye yükselmiştir. Diğer yandan Çin'in ve dünyanın en büyük emlak ve inşaat şirketlerinden Evergrande'in, yurt dışında ihraç ettiği tahvillerin 83.5 milyon ABD doları tutarındaki faizini ödeyememesi, hem Çin'in konut sektöründe hem de küresel kredi piyasalarında olumsuz etkiye sebep olmuştur. Toplam borcu 300 milyar ABD doları olan şirketin geri ödeme sıkıntısına düşmesi, ülke genelinde kredi sıkışmasına neden olabileceği yönünde endişeye sebep olmaktadır.

ABD İstatistik Bürosu verilerine göre, 2020 yılında toplam inşaat harcamaları 1.49 trilyon dolar olarak kapanmışken, 2021 yılının ilk çeyreğinde harcamalar 1.52 trilyon dolara, ikinci çeyreğinde ise 1.56 trilyon dolara yükselmiştir. İnşaat harcamaları üçüncü çeyreğe de artış ile başlamış ve Temmuz ayında 1.57 trilyon dolara yükselmiştir.

ABD'de yaz aylarında özellikle konut harcamalarında önemli bir sıçrama yaşanmış olup mevcut ve yeni konut satışları 2021 yılı Ağustos ayında hareketlenmiştir. Yeni ev satışları Ağustos ayında bir önceki Temmuz ayına göre %1.5 artarak 740 bin adet olmuştur. Mevcut ev satışları yıllık 5.88 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. Müstakil konut talebindeki artışa bağlı olarak konut satış fiyatları da yıllık %19.9 yükselmiştir. Son 40 yılın en yüksek yıllık fiyat artışı gerçekleşmiştir.

Avro Bölgesi toplam inşaat harcamaları 2021 yılı ikinci çeyrek döneminde geçen yılın ikinci çeyreğine göre %1.9 büyüme göstermiş olup üçüncü çeyreğe de büyüme ile başlamıştır. 2021 yılı Temmuz ayında toplam inşaat harcamaları geçen yılın Temmuz ayına göre %3.3 artmıştır.

Temmuz ayında büyüme konut inşaatlarında %3.8 olurken, konut dışı inşaat harcamaları %0.8 büyüme göstermiştir. İnşaat malzemeleri fiyatları ise 2021 yılı Ağustos ayından sonra Eylül ayında da gerilemiştir. Eylül ayında inşaat demiri fiyatları %2.9, bakır fiyatları %2.6 gerilemiş, kereste fiyatları, önceki aylardaki düşüşlerden sonra Eylül ayında artış göstermiştir.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 34. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.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 Otelı için değerlendirme hizmetlerinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme 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 artırım 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 artırılarak 650,000,000 (Altyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 23 Haziran 2021 tarihinde almış olduğu bedelli sermaye artırım kararı kapsamında yeni pay ihracına ilişkin gerekli tüm işlemleri yürütmek üzere Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ile Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimizin 500.000.000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %30 oranında 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası artırılarak 650.000.000 (Altyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemine ilişkin olarak, İzahname Taslağı'nın onaylanması amacıyla 2 Temmuz 2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvuru yapılmış ve 26 Ağustos 2021 tarihinde SPK tarafından onay verilmiştir.

Şirketimizin 500,000,000 (Beşyüzmilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %30 oranında 150,000,000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası artırılarak 650,000,000 (Altyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılması işlemi kapsamında ihraç edilen 150.000.000 (Yüzellimilyon) TL nominal değerli payların rüçhan hakları, 1 Eylül – 15 Eylül 2021 tarihleri arasında 15 gün süreyle kullandırılmış ve rüçhan haklarının kullandırılmasından sonra kalan 120.452,78 TL nominal değerli paylar 20 – 21 Eylül 2021 tarihlerinde iki iş günü süre ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da tamamen satılarak sermaye artırım işlemi tamamlanmıştır. Esas sözleşme tadil metni "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7'nci maddesinin yeni şekline ilişkin uygun görüş alınması amacıyla 24 Eylül 2021 tarihinde Kurul'a başvuruda bulunulmuştur.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1,624,759 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.

30.09.2021 tarihli aktif toplamı 754 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %78'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %21'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 Eylül 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)	78%	98%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	21%	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	27%	30%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz*	III-48.1, Md. 24 / (b)	21%	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%

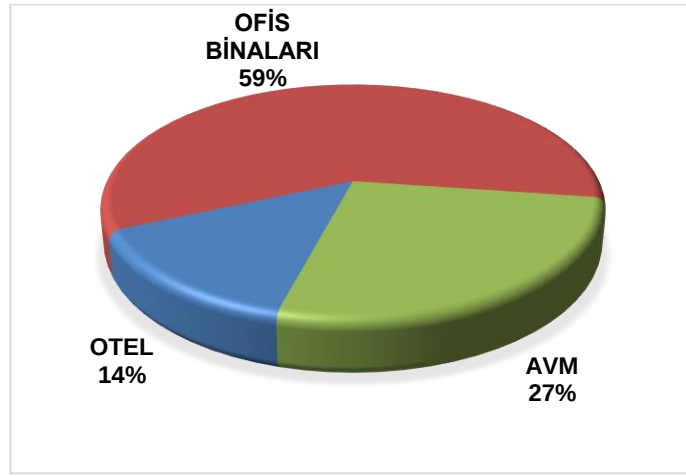
(*)Şirket'in 23 Eylül 2021 tarihinde tamamlanan Bedelli Sermaye Artırımından kaynaklı emisyon primi dahil 150,272,228.57 TL tutarındaki fon 30.09.2020 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde yer almakta olup %10 üzerinde görünen oran takip eden hesap döneminde azami oran olan %10'un altında kalacaktır.

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	30.09.2021	31.12.2020
Pay Sayısı	650,000,000	500,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	594,577,576	464,638,714
Pay Başına Net Aktif Değeri	0.91	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 yılının son çeyreğinde faaliyete geçmesi ve bölgenin değerini önümüzdeki dönemde 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 bilinmektedir. Projeye yönelik çalışmalar halihazırda devam etmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 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 Çıkması Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no’lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “4 Bloklu Kargir İşyeri”
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 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 projesi 2021 yılının son çeyreğinde faaliyete geçecektir. Bölgenin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle Tahir 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 (TSKB GYO A.Ş.'nin 53/72 Hisselinin Pazar Değeri)

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 Sinai 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 inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş Yeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hisselinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	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

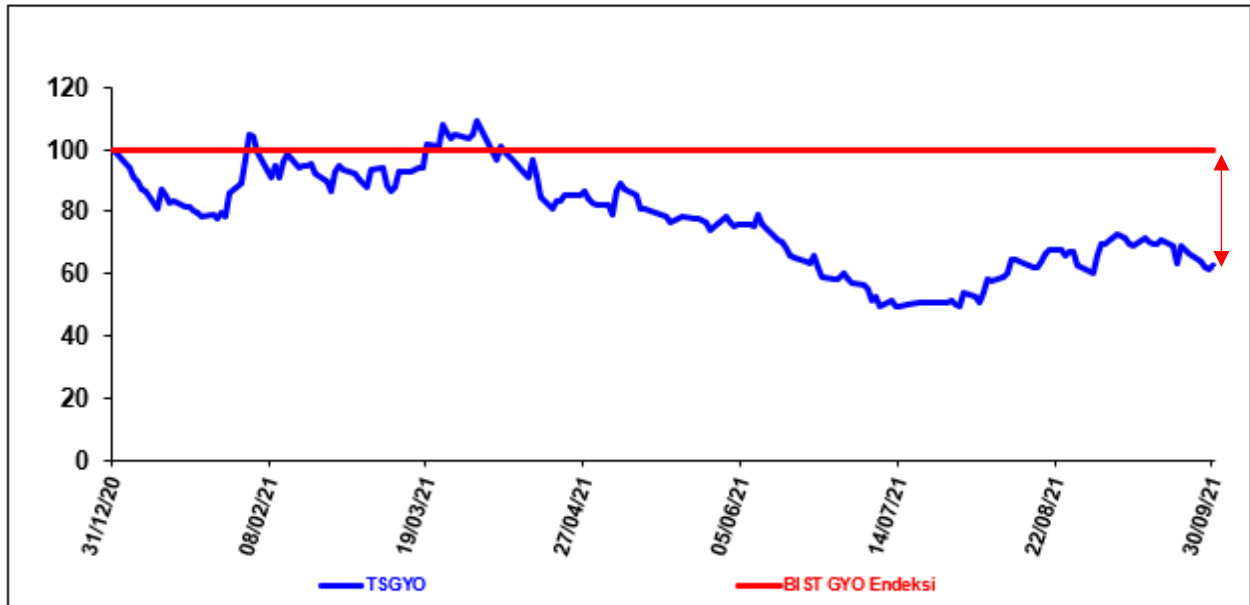
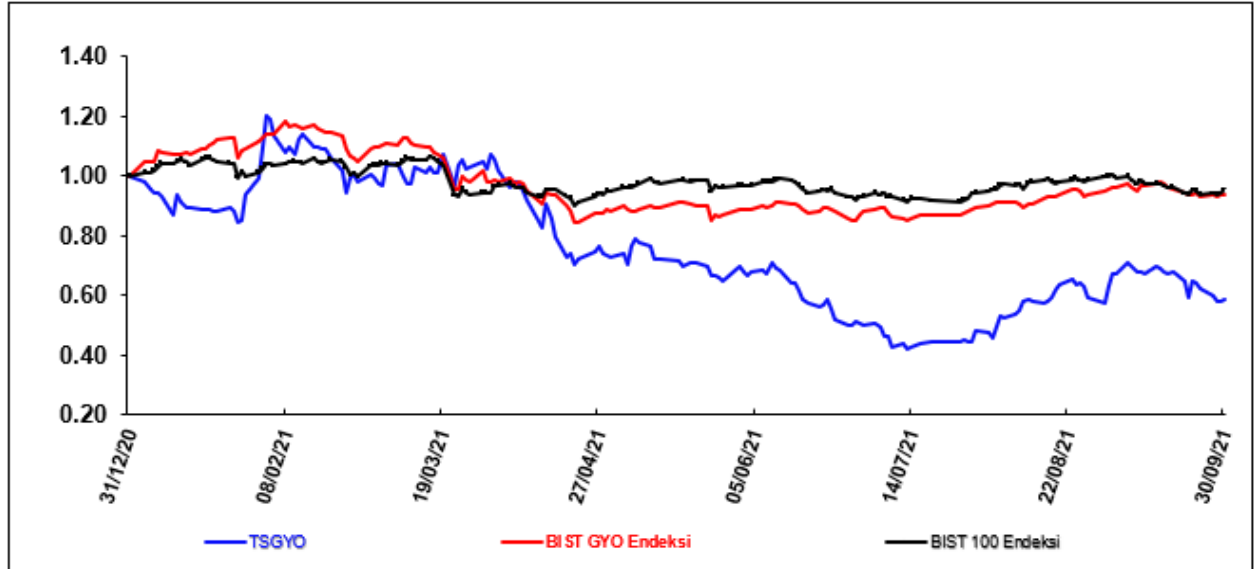
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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	30.09.2021	Performans
BİST 100 (XU100)	1,475	1,406	-5%
BİST GYO (XGMYO)	642	607	-5%
TSGYO	4.83	2.83	-41%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :



%37.50

TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2020	30.09.2021	Performans
			31.12.2020 - 30.09.2021
Piyasa Değeri (mn TL)	3,137	1,840	-41%
Piyasa Değeri (mn USD)	427	208	-51%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2021 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	1,225,942
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	157,649,316
Toplam Portföy Değeri	749,947,047
Hazır Değerler	1,433
Alacaklar	1,354,295
Diğer Aktifler	2,680,182
Borçlar	159,405,381
Net Aktif Değer	594,577,576
Piyasa Değeri	1,839,500,000
Net Aktif Değerine göre Prim	209%

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2021 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		161,298,898	11,812,029
Nakit ve nakit benzerleri	4	157,649,316	8,294,145
Ticari alacaklar	7	1,354,295	634,764
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	2,237	170
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	1,352,058	634,594
Diğer dönen varlıklar	13	2,295,287	2,883,120
DURAN VARLIKLAR		592,684,059	591,237,623
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	1,225,942	597,338
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	591,071,789	590,227,500
Maddi duran varlıklar	9	223,016	246,340
Maddi olmayan duran varlıklar	10	25,342	28,475
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		753,982,957	603,049,652
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		158,744,199	110,847,039
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	156,405,950	100,239,645
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	156,405,950	100,239,645
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	-	8,413,116
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	-	8,413,116
Ticari borçlar	7	1,685,811	1,550,839
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	90,738	671,724
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,595,073	879,115
Kısa vadeli karşılıklar		416,249	323,247
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	392,205	299,202
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	24,044	24,045
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	236,189	320,192
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		661,182	27,563,899
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	26,912,108
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	-	26,912,108
Uzun vadeli karşılıklar	12	391,734	380,419
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	391,734	380,419
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	269,448	271,372
ÖZKAYNAKLAR		594,577,576	464,638,714
Ödenmiş sermaye	14	650,000,000	500,000,000
Pay ihraç primleri	14	1,135,855	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)		(20,333,367)	(45,781,223)
TOPLAM KAYNAKLAR		753,982,957	603,049,652

30.09.2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
	<i>Dipnotlar</i>				
Hasılat	15	21,389,042	8,600,279	16,680,825	5,954,410
Satışların maliyeti	15	(7,832,635)	(2,667,279)	(7,398,837)	(2,234,400)
Brüt kar		13,556,407	5,933,000	9,281,988	3,720,010
Genel yönetim giderleri	16	(4,991,728)	(1,991,054)	(4,595,672)	(2,148,236)
Pazarlama giderleri	17	(118,918)	(42,670)	(278,348)	(48,263)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	676,680	127,945	710,478	194,339
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(429,605)	(376,323)	(87,650)	(62,455)
Esas faaliyet karı		8,692,836	3,650,898	5,030,796	1,655,395
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zararlarındaki) paylar	5	628,604	563,402	(814,530)	(214,680)
Finansman gelirleri	19	6,675	3,502	10,350	4,541
Finansman giderleri	19	(29,661,482)	(7,037,236)	(73,993,235)	(26,061,025)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(20,333,367)	(2,819,434)	(69,766,619)	(24,615,769)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(20,333,367)	(2,819,434)	(69,766,619)	(24,615,769)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(20,333,367)	(2,819,434)	(69,766,619)	(24,615,769)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0403)	(0.0055)	(0.2207)	(0.0686)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(20,333,367)	(2,819,434)	(69,766,619)	(24,615,769)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(20,333,367)	(2,819,434)	(69,766,619)	(24,615,769)

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 %78'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

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

VIII – 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.