

*Taslak izahname dokümanı halihazırda Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından incelenmektedir ve henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) onayına müteakip kesinleşen izahname dokümanı ayrıca ilan edilecektir.*

## **TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **İzahname**

**Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.**

**Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 650.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 150.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.**

**İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.**

**Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.**

**Bu izahname, ortaklığımızın [www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.yf.com.tr](http://www.yf.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([kap.org.tr](http://kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.**

**Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.**

### **GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR**

**Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.**

<b>İÇİNDEKİLER</b>		
<b>Bölüm No.</b>	<b>Bölüm Adı</b>	<b>Sayfa</b>
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2	Özet	6
3	Bağımsız Denetçiler	22
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	23
5	Risk Faktörleri	25
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	32
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	32
8	Grup Hakkında Bilgiler	36
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	38
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	39
11	İhraççının Fon Kaynakları	45
12	Eğilim Bilgileri	45
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	47
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	47
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	55
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	56
17	Personel Hakkında Bilgiler	58
18	Ana Pay Sahipleri	59
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	61
20	Diğer Bilgiler	63
21	Önemli Sözleşmeler	68
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	68
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	72
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	81
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	88
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	89
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	89
28	Sulanma Etkisi	91
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	92
30	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	92
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	100
32	İncelemeye Açık Belgeler	101
33	Ekler	101

<b>KISALTMA VE TANIMLAR</b>	
<b>A.Ş.</b>	Anonim Şirket
<b>Aracı Kurum, Yatırım Finansman</b>	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
<b>Avro veya Euro</b>	Avrupa Birliği Para Birimi
<b>BIST/Borsa İstanbul</b>	Borsa İstanbul A.Ş.
<b>BA</b>	Brüt Kiralanabilir Alan
<b>BDDK</b>	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
<b>BSMV</b>	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
<b>GVK</b>	Gelir Vergisi Kanunu
<b>GYO</b>	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
<b>GYO Tebliği</b>	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
<b>GYODER</b>	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
<b>KAP</b>	Kamuyu Aydınlatma Platformu
<b>KDV</b>	Katma Değer Vergisi Kanunu
<b>KVK</b>	Kurumlar Vergisi Kanunu
<b>Kurul, SPK</b>	Sermaye Piyasası Kurulu
<b>MKK</b>	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
<b>MKS</b>	Merkezi Kayıt Sistemi
<b>M<sup>2</sup></b>	Metrekare
<b>NSA</b>	Net Satılabilir Alan
<b>SMMM</b>	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
<b>SPKn</b>	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
<b>Şirket, Ortaklık, İhraççı, TSKB GYO</b>	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>TL</b>	Türk Lirası
<b>TTK</b>	Türk Ticaret Kanunu
<b>TÜİK</b>	Türkiye İstatistik Kurumu
<b>UFRS/UMS</b>	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları/Uluslararası Muhasebe Standartları
<b>USD, ABD Doları</b>	Amerikan Doları
<b>TSKB</b>	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
<b>TSKB A.Ş. Munzam Vakfı</b>	TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı
<b>TSKB Emeklilik Vakfı</b>	TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı
<b>TMS</b>	Türkiye Muhasebe Standartları

## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

### 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>İhraççı</b> <b>TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Cengaver YILDIZGÖZ</b> <b>Genel Müdür</b> <b>Yardımcısı</b> <b>Hakan AYGEN</b> <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b> <b>Tarih: 02.07.2021</b>	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

<b>Halka Arza Aracılık Eden</b> <b>Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ali Rıza BAKIR</b> <b>Müdür</b> <b>Pervin BAKANKUŞ</b> <b>Müdür</b> <b>Tarih: 02.07.2021</b>	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

<b>İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi</b>  <b>Yaşar Bivas</b> <b>Sorumlu Denetçi</b>	<b>31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI</b>

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>	<b>Pendorya AVM Raporu</b> <b>31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/004</b>
	<b>Tahir Han Raporu</b> <b>31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/003</b>
	<b>Fındıklı Ofis Binası I Raporu</b> <b>(TSKB Genel Müdürlük Binası)</b> <b>31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/001</b>
	<b>Fındıklı Ofis Binası II Raporu</b> <b>(TSKB Hizmet Binası)</b> <b>31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/002</b>
	<b>Divan Adana Oteli Raporu</b> <b>31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/005</b>

## 2. ÖZET

<b>A—GİRİŞ VE UYARILAR</b>		
	<b>Başlık</b>	<b>Açıklama Yükümlülüğü</b>
<b>A.1</b>	<b>Giriş ve uyarılar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
<b>A.2</b>	<b>İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi</b>	Yoktur.

<b>B—İHRAÇÇI</b>		
<b>B.1</b>	<b>İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı</b>	İhraççının ticaret unvanı TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup, işletme adı bulunmamaktadır.
<b>B.2</b>	<b>İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi</b>	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmaızı Sok. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/ İSTANBUL İnternet adresi: gyo@tskb.com.tr Tel: +90 212 334 50 20 Faks: +90 212 334 50 27
<b>B.3</b>	<b>Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen</b>	Esas sözleşmesinin 5. maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası

<b>sektörler/pazarlar hakkında bilgi</b>	<p>kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup, mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket; AVM, otel ve ofis binalarından oluşan ticari gayrimenkul portföyüne sahiptir.</p> <p>2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir.</p> <p>2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır.</p> <p>2020 4. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 447, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 591 bin m<sup>2</sup>'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m<sup>2</sup>'dir.</p> <p>Otelcilik faaliyetleri kapsamında İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 487 bin oda kapasitesi ile 4.213 işletme belgeli, 77 bin oda kapasitesi ile 648 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.</p> <p>Borsa İstanbul'da mevcut durumda BIST'te işlem gören 34 adet GYO'nun 29.06.2021 tarihi itibariyle toplam piyasa değeri 38,7 milyar TL'dir. Şirket'in 29.06.2021 tarihi itibariyle piyasa değeri ise 1,03 milyar TL seviyesindedir. BIST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket piyasa değeri büyüklüğüne göre 14. sırada yer almaktadır. 31.03.2021 tarihli finansal tablolarına göre sektördeki GYO'ların (altyapı gayrimenkul yatırım</p>
--	---

		<p>ortaklıkları ve henüz halka açılmamış olan halka açılma aşamasındaki gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç) toplam özkaynakları büyüklüğü 62.3 milyar TL'dir. TSKB GYO ise 31.03.2021 tarihli finansal tablolarına göre 452,7 milyon TL olan toplam özkaynakları ile sektörde 21. sıradadır.</p>
<b>B.4</b>	<b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	<p>Ortaklığın faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü son yıllar itibariyle Türkiye ekonomisinin büyümesine en çok pozitif katkıyı sağlayan sektörlerin başında gelmiş olup; Türkiye inşaat ve konut sektörü, hane halkı talebi, ülkenin demografik koşullarının yarattığı potansiyel ve kamunun desteği ile son yıllarda en çok katma değer yaratan sektörlerin başında gelmiştir.</p> <p>Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir.</p> <p>Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.</p> <p>2020 yılı verileri, son 3 yıldır 33 adette sabitlenen GYO'ların 2021 yılı içerisinde artabilmesi için de pozitif bir işaret olarak değerlendirilebilir. 2021 yılında hastane, altyapı, veri merkezi gibi spesifik alanlarda yeni GYO'ların kurulup halka arz olması sektöre daha da derinlik kazandırabilecektir. Finansal istikrar, faiz ve döviz kurlarındaki dalgalanmaların azalması, düzenli temettü politikaları yabancı yatırımcıların iştahını arttıracak temel unsurlar olarak göze çarpmaktadır.</p> <p>2018 yılının başından itibaren artan global risk unsuru küresel büyümeye ilişkin endişeleri de beraberinde getirmiştir. Korumacı ticari politikalar kapsamında alınan kararlar ülkelerin ticari faaliyetlerine olumsuz yansımaya, artan risk algısı sebebiyle piyasa</p>



		<p>koşullarının da bozulmasına sebep olmuştur. Korumacı ticaret politikaları kapsamında özellikle Türk Lirası, Dolar karşısında değer kaybetmiştir. TL’de gözlemlenen değer kaybı tüketim ve üretim iştahını etkilemekle birlikte özellikle yüksek stokla faaliyet gösteren gayrimenkul sektörünün satışlarını etkileyebilecektir. Türkiye’de faaliyet gösteren şirketlerin kullandığı döviz cinsinden krediler sebebi ile açık pozisyonunun bulunması TL’de gözlemlenen değer kaybı ile birlikte şirketlerin mali yapısını bozarak karlılığının azalmasına sebep olabilecektir.</p> <p>2021’nin 2. çeyreğinde 90,3 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 80,8 açıklanırken, aynı dönemde 120,4 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 111,5 olarak açıklandı.</p>																																					
<b>B.5</b>	<b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	<p>Şirket, TSKB’nin bir iştirakidir. Şirket, TSKB grubu içerisinde yer almaktadır. Şirket, 2006 yılında TSKB’nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları sektöründe yatırımcı sıfatıyla faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket’in ana ortağı TSKB olup, diğer ortağı ise Yatırım Finansman’dır.</p>																																					
<b>B.6</b>	<p><b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b></p> <p><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b></p> <p><b>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</b></p>	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, sırasıyla aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3"><b>Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b></th> </tr> <tr> <th><b>Ortak</b></th> <th colspan="2"><b>Sermaye Payı ve Oy Hakkı</b></th> </tr> <tr> <td rowspan="2">Ticaret Unvanı</td> <td colspan="2">23/06/2021</td> </tr> <tr> <td>(TL)</td> <td>(%)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TSKB</td> <td>445.671.517,71</td> <td>89,13</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>54.328.482,29</td> <td>10,87</td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM</b></td> <td><b>500.000.000</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3"><b>Dolaylı %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b></th> </tr> <tr> <th><b>Ortak</b></th> <th colspan="2"><b>Sermaye Payı ve Oy Hakkı</b></th> </tr> <tr> <td rowspan="2">Ticaret Unvanı</td> <td colspan="2">23/06/2021</td> </tr> <tr> <td>(TL)</td> <td>(%)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TSKB</td> <td>445.671.517,71</td> <td>89,13</td> </tr> <tr> <td>Türkiye İş Bankası A.Ş.</td> <td>226.935.936,82</td> <td>45,39</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>			<b>Ortak</b>	<b>Sermaye Payı ve Oy Hakkı</b>		Ticaret Unvanı	23/06/2021		(TL)	(%)	TSKB	445.671.517,71	89,13	Diğer	54.328.482,29	10,87	<b>TOPLAM</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100</b>	<b>Dolaylı %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>			<b>Ortak</b>	<b>Sermaye Payı ve Oy Hakkı</b>		Ticaret Unvanı	23/06/2021		(TL)	(%)	TSKB	445.671.517,71	89,13	Türkiye İş Bankası A.Ş.	226.935.936,82	45,39
<b>Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>																																							
<b>Ortak</b>	<b>Sermaye Payı ve Oy Hakkı</b>																																						
Ticaret Unvanı	23/06/2021																																						
	(TL)	(%)																																					
TSKB	445.671.517,71	89,13																																					
Diğer	54.328.482,29	10,87																																					
<b>TOPLAM</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100</b>																																					
<b>Dolaylı %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>																																							
<b>Ortak</b>	<b>Sermaye Payı ve Oy Hakkı</b>																																						
Ticaret Unvanı	23/06/2021																																						
	(TL)	(%)																																					
TSKB	445.671.517,71	89,13																																					
Türkiye İş Bankası A.Ş.	226.935.936,82	45,39																																					

		<p>Buna göre Şirket'in hâkim pay sahibi, TSKB'dir. İş Bankası grubunun TSKB'de (Türkiye İş Bankası, Milli Reasürans, Anadolu Sigorta ve Anadolu Hayat Emeklilik) toplam pay oranı %50,92'dir. Böylelikle, Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket üzerinde yaklaşık %45,39 oranında dolaylı pay sahipliğine sahiptir.</p> <p>Şirket'in hakim pay sahibi TSKB'nin oy hakkında imtiyazı ve farklı oy hakları bulunmamaktadır. TSKB'nin Şirket'te sahip olduğu A ve B grubu payların yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 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.</p>																																																																												
<p><b>B.7</b></p>	<p><b>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</b></p>	<p>Şirket'in 2018-2019-2020 yılları yılsonu özet finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.</p> <table border="1" data-bbox="758 974 1492 1344"> <thead> <tr> <th colspan="4">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th> </tr> <tr> <th>Bilanço Tablosu (TL)</th> <th>31.Ara.18</th> <th>31.Ara.19</th> <th>31.Ara.20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DÖNEN VARLIKLAR</td> <td>20.382.473</td> <td>10.537.112</td> <td>11.812.029</td> </tr> <tr> <td>DURAN VARLIKLAR</td> <td>489.044.784</td> <td>564.663.074</td> <td>591.237.623</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM VARLIKLAR</td> <td>509.427.257</td> <td>575.200.186</td> <td>603.049.652</td> </tr> <tr> <td>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td> <td>15.510.775</td> <td>20.312.064</td> <td>110.847.039</td> </tr> <tr> <td>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td> <td>235.828.844</td> <td>244.781.454</td> <td>27.563.899</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM KAYNAKLAR</td> <td>509.427.257</td> <td>575.200.186</td> <td>603.049.652</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="758 1377 1492 1870"> <thead> <tr> <th colspan="4">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th> </tr> <tr> <th>Gelir Tablosu (TL)</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasılat</td> <td>24.666.603</td> <td>25.482.449</td> <td>23.111.558</td> </tr> <tr> <td>Satışların maliyeti</td> <td>(9.111.696)</td> <td>(11.315.447)</td> <td>(10.246.752)</td> </tr> <tr> <td>Brüt kar</td> <td>15.554.907</td> <td>14.167.002</td> <td>12.864.806</td> </tr> <tr> <td>Esas faaliyet karı</td> <td>54.714.670</td> <td>91.188.097</td> <td>32.164.119</td> </tr> <tr> <td>Vergi öncesi kar / (zarar)</td> <td>(61.888.537)</td> <td>52.113.273</td> <td>(45.781.223)</td> </tr> <tr> <td>DÖNEM KARI / (ZARARI)</td> <td>(61.888.537)</td> <td>52.113.273</td> <td>(45.781.223)</td> </tr> <tr> <td>Pay başına (zarar) / kazanç</td> <td>(0.3655)</td> <td>0.1737</td> <td>(0,1264)</td> </tr> <tr> <td>DÖNEM (ZARARI) / KARI</td> <td>(61.888.537)</td> <td>52.113.273</td> <td>(45.781.223)</td> </tr> <tr> <td>TOPLAMKAPSAMLI GELİR</td> <td>(61.902.363)</td> <td>52.019.030</td> <td>(45.738.440)</td> </tr> </tbody> </table>	Bağımsız Denetimden Geçmiş				Bilanço Tablosu (TL)	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20	DÖNEN VARLIKLAR	20.382.473	10.537.112	11.812.029	DURAN VARLIKLAR	489.044.784	564.663.074	591.237.623	TOPLAM VARLIKLAR	509.427.257	575.200.186	603.049.652	KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	15.510.775	20.312.064	110.847.039	UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	235.828.844	244.781.454	27.563.899	TOPLAM KAYNAKLAR	509.427.257	575.200.186	603.049.652	Bağımsız Denetimden Geçmiş				Gelir Tablosu (TL)	2018	2019	2020	Hasılat	24.666.603	25.482.449	23.111.558	Satışların maliyeti	(9.111.696)	(11.315.447)	(10.246.752)	Brüt kar	15.554.907	14.167.002	12.864.806	Esas faaliyet karı	54.714.670	91.188.097	32.164.119	Vergi öncesi kar / (zarar)	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)	DÖNEM KARI / (ZARARI)	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)	Pay başına (zarar) / kazanç	(0.3655)	0.1737	(0,1264)	DÖNEM (ZARARI) / KARI	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)	TOPLAMKAPSAMLI GELİR	(61.902.363)	52.019.030	(45.738.440)
Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																														
Bilanço Tablosu (TL)	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20																																																																											
DÖNEN VARLIKLAR	20.382.473	10.537.112	11.812.029																																																																											
DURAN VARLIKLAR	489.044.784	564.663.074	591.237.623																																																																											
TOPLAM VARLIKLAR	509.427.257	575.200.186	603.049.652																																																																											
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	15.510.775	20.312.064	110.847.039																																																																											
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	235.828.844	244.781.454	27.563.899																																																																											
TOPLAM KAYNAKLAR	509.427.257	575.200.186	603.049.652																																																																											
Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																														
Gelir Tablosu (TL)	2018	2019	2020																																																																											
Hasılat	24.666.603	25.482.449	23.111.558																																																																											
Satışların maliyeti	(9.111.696)	(11.315.447)	(10.246.752)																																																																											
Brüt kar	15.554.907	14.167.002	12.864.806																																																																											
Esas faaliyet karı	54.714.670	91.188.097	32.164.119																																																																											
Vergi öncesi kar / (zarar)	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)																																																																											
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)																																																																											
Pay başına (zarar) / kazanç	(0.3655)	0.1737	(0,1264)																																																																											
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)																																																																											
TOPLAMKAPSAMLI GELİR	(61.902.363)	52.019.030	(45.738.440)																																																																											

		Nakit Akış Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
			2018	2019	2020
		Dönem (zararı) / karı	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)
		İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	11.205.362	14.707.639	9.199.005
		Faaliyetlerden sağlanan net nakit	14.859.659	12.747.279	30.479.202
		Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(53.314)	384.222	(3.934.379)
		Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(12.432.275)	(21.871.185)	(24.285.645)
		Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış	2.441.198	(8.721.739)	2.426.489
		Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	14.629.038	5.907.299	8.333.788
		<p>2018 yılında 509.427.258 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2019 senesinde %13 artış ile 575.200.186 TL seviyesine ulaşırken, 2020 yılında bir önceki yıla göre %5 artış göstermiş ve 603.049.652 TL'ye ulaşmıştır.</p> <p>Şirket'in satış hasılatı kira gelirlerinden ve ortak alan yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satış hasılatı 2019 yılında bir önceki yıla göre %3 artış göstererek 25.482.449 TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında yıllık %9 oranında azalış olup, satış hasılatı 23.111.558 TL'dir.</p> <p>Şirket net dönem karı/(zararı) 2018 yılında eksi 61.888.537 TL, 2019 yılında 52.113.273 TL, 2020 yılında ise eksi 45.781.223 TL'dir.</p>			
<b>B.8</b>	<b>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</b>	Yoktur.			
<b>B.9</b>	<b>Kar tahmini ve beklentileri</b>	Yoktur.			
<b>B.10</b>	<b>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki</b>	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.			

2018

	<b>olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</b>	
<b>B.11</b>	<b>İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılamaması işletme mevcut</b>	Şirket'in 31.12.2020 tarihli dönen varlıkları 11.812.029 TL, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 110.847.039 TL olup, net işletme sermayesi eksi 99.035.010 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. Şirket, kısa vadeli yükümlülüklerini kısmen faaliyetlerinden yarattığı fonların yanı sıra ağırlıklı kısa vadeli krediler ile finanse etmektedir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

<b>C.1</b>	<b>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</b>	Şirket'in 800.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla (%30,00) 650.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.  Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet ihraç edilecek payın 9.999.999,996 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 4.091.111,001 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 135.908.889,003 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur (ISIN: TRETSGY00016). İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.
<b>C.2</b>	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
<b>C.3</b>	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı  Her bir payın nominal değeri</b>	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL nominal değere sahip 500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların bedelleri tamamen ödenmiştir.  Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.

<p><b>C.4</b></p>	<p><b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn. md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507)</li> <li>• Genel Kurul’a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)</li> <li>• Genel Kurul’da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417)</li> <li>• Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.207, 438, 439)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> </ul>
<p><b>C.5</b></p>	<p><b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b></p>	<p>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.</p>

C.6	<p><b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b></p>	<p>Şirket'in C grubu payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar BIST'te işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu paylar ise MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.</p>
C.7	<p><b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket, TTK hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve esas sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.</p> <p>Şirket'in 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında kabul edilen ve 27.04.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurulun onayından geçen Kar Dağıtım Politikası'nda benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir.</p> <p>Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.</p> <p>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 tespit 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:</p> <p><b>Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe</b></p> <p>a) Kalanın %5'i, TTK'nın 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p><b>Birinci Temettü</b></p> <p>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 Şirket'in kar dağıtım</p>

		<p>politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.</p> <p>İkinci Temettü</p> <p>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.</p> <p>İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe</p> <p>d) TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.</p> <p>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.</p> <p>f) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.</p>
<b>D—RİSKLER</b>		
<b>D.1</b>	<b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.</p> <p>Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerinin değerini etkileyebilecek ekonomik değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış gibi pek çok risk içermektedir.</p> <p>Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likiditenin sınırlı olması Şirket</p>

	<p>faaliyetlerini, faaliyet sonuçları ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.</p> <p>Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıların elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.</p> <p>Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Bu kanunlardaki değişiklikler, bu değişikliklere uymak için, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.</p> <p>Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.</p> <p>Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Finansal tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.</p> <p>Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır.</p>
--	---



		<p>Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, GYO'lara tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması Şirket'in karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.</p> <p>Ayrıca kredi, likidite, piyasa ve kur risklerinden etkilenebilir.</p> <p>Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir. Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.</p>
<p><b>D.2</b></p>	<p><b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b></p>	<p>Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:</p> <p><b>1. Kâr payı (temettü) geliri:</b> Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabılır kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. Ayrıca, Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler kapsamında, mevzuat gereği kar dağıtımını yapılamaması veya kar dağıtımlarına kısıtlama getirilmesi de mümkündür.</p>

		<p><b>2. Sermaye kazancı:</b> Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan (pay satışı yoluyla) elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.</p> <p><b>3. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler:</b> Halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir. Payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. Payları BİST'te TSGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek C Grubu payları da BİST'te işlem görecektir. Birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, C grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri C grubu payların Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.</p> <p>Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.</p>
--	--	---

**E—HALKA ARZ****E.1**

**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**

Tamamı nakit karşılığında ihraç edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 150.000.000 TL olup, 540.125 TL tahmini maliyetlerin düşülmesi sonrasında sermaye artırımından 149.459.875 TL net tahmini gelir elde edilmesi öngörülmektedir. Kullanılmayan rüçhan haklarının olması ve bu payların kısmen veya tamamen Borsa Birincil Piyasa'da 1 TL nominal değerden yüksek bir fiyattan satılması halinde, tahmini gelirin öngörülen 149.459.875,00 TL'den farklı bir tutar olması mümkündür.

Sermaye artırımına ilişkin tahmini toplam maliyetin 540.125 TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

<b>Pay İhracı Tahmini Maliyet Tablosu (TL)</b>	
Kurul Kayıt Ücreti	<b>150.000.000</b>
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti	300.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	47.250
Aracılık Komisyonu	7.875
Rekabet Kurumu Payı	75.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	60.000
Toplam Maliyet	50.000
Elde Edilmesi Beklenen Net Fon Miktarı	<b>540.125</b>
İhraca Konu Nominal Pay Adedi	<b>149.459.875</b>
Pay Başına Düşen Maliyet	<b>150.000.000</b>

**E.2**

**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

Şirket, bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonun yeterli olması halinde finansal borçluluğun kapatılmasında kullanacaktır.

Şirket'in kredi borçlarının, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki finansal yükümlülüklerinden kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, Şirket, bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonu net finansal borçluluğun kapatılmasında kullanacak olup, net finansal borçluluğun kapatılması sonucu bakiye fon kalması durumunda ise bu bakiyeden işletme faaliyetleri kapsamında da faydalanacaktır.

<b>E.3</b>	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>İhraç edilecek payların toplam nominal değeri 150.000.000 TL olup, sermayeye oranı %30,00'dur.</p> <p>Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet payın 9.999.999,996 adedi nama yazılı A Grubu, 4.091.111,001 adedi nama yazılı B Grubu, 135.908.889,003 adedi ise hamiline yazılı C Grubu'dur. İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.</p> <p>Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %30,00'u oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.</p> <p>Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) kamuya duyurulacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır.</p> <p>Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatıracaklardır.</p> <p>Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, bu haklarını yeni pay alma hakkı satış süresi içinde satabilirler.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in ve Yatırım Finansman'ın kurumsal internet sitelerinde</p>
------------	---	--

		<p>(www.tskbgyo.com.tr)/(www.yf.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
<b>E.4</b>	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	<p>TSKB GYO pay satış geliri, Yatırım Finansman aracılık komisyonu ve LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu danışmanlık ücreti elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.</p>
<b>E.5</b>	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p>İhraççı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p> <p>İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.</p>
<b>E.6</b>	<p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p>	<p>Ortakların yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması durumunda mevcut ortaklar için pozitif sulanma etkisi pay başına 0,02 TL (%2,32) olacaktır. Yeni ortaklar için sulanma etkisi 0,07 TL (%7,95)'dir.</p> <p>İşbu hesaplama tüm pay sahiplerinin bedelli sermaye artırımına katılacakları varsayımı ile yapılmıştır. Bu doğrultuda sermaye artırımını sonuçlandırıldığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir.</p> <p>Şirket ortaklarının tamamının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,43 TL (%74,69) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 1,43 TL (- %58,83)'dir.</p>

<b>E.7</b>	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından bedelli sermaye artırımını neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.
------------	---	--

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

**3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):**

<b>Dönem</b>	<b>Bağımsız Denetim Şirketi</b>	<b>Sorumlu Ortak Baş Denetçi</b>	<b>Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları</b>	<b>Adres</b>
31.12.2020	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul
31.12.2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Yaşar BİVAS	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:1-5 Sarıyer İstanbul

**3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:**

Yoktur.

#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları [www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr) ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet sitesinde yer almaktadır.

Seçilmiş finansal tablolar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Bilanço Tablosu TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Dönen Varlıklar	20.382.473	10.537.112	11.812.029
-Nakit ve nakit benzerleri	14.615.753	5.876.054	8.294.145
-Ticari Alacaklar	632.263	495.148	634.764
-Diğer Dönen Varlıklar	5.134.457	4.165.910	2.883.120
Duran Varlıklar	489.044.784	564.663.074	591.237.623
-Maddi Duran Varlıklar	318.533	295.997	246.340
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	487.468.000	562.697.500	590.227.500
Aktif Toplamı	509.427.257	575.200.186	603.049.652
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.510.775	20.312.064	110.847.039
-Finansal Borçlar	13.305.837	17.138.738	108.652.761
-Ticari Borçlar	1.029.225	2.273.622	1.550.839
Uzun Vadeli Yükümlülükler	235.828.844	244.781.454	27.563.899
-Finansal Borçlar	230.346.028	244.146.504	26.912.108
Özkaynaklar	258.087.638	310.106.668	464.638.714

Gelir Tablosu TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Hasılat	24.666.603	25.482.449	23.111.558
Satışların maliyeti	(9.111.696)	(11.315.447)	(10.246.752)
Brüt Kar/Zarar	15.554.907	14.167.002	12.864.806
Esas Faaliyet Karı/Zararı	54.714.670	91.188.097	32.164.119
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)
Pay Başına Kazanç /Kayıp	(0,37)	0,17	(0,12)

Aşağıda "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlığı altında yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16 ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31-Ara-18	31-Ara-19	31-Ara-20
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	14.615.753	5.876.054	8.294.145
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1. Md. 24 / (a)	487.468.000	562.697.500	590.227.500
<b>C</b>	İştirakler(*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	1.513.264	597.338
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		7.343.504	5.113.368	3.930.669
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>509.427.257</b>	<b>575.200.186</b>	<b>603.049.652</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	243.651.865	261.285.242	135.564.869
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	258.087.638	310.106.668	464.638.714
	Diğer kaynaklar		7.687.754	3.808.256	2.846.069
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>509.427.257</b>	<b>575.200.186</b>	<b>603.049.652</b>

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31-Ara-18	31-Ara-19	31-Ara-20
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-
<b>A</b>	Vadeli / vadesiz TL / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	14.615.753	5.876.054	8.294.145
<b>A</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
<b>B</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
<b>B</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-
<b>C</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
<b>C</b>	İşletmeci şirkete iştirak (*)	III-48.1. Md. 28	-	1.513.264	597.338
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.000.000	3.000.000	3.000.000
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11. Md.22/(I)	-	-	-



Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31-Ara-18	31-Ara-19	31-Ara-20	Asgari / Azami oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	0%	Azami 10%
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	96%	98%	98%	Asgari 51%
Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	1%	1%	Azami 49%
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	0%	Azami 49%
Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	0%	Azami 20%
İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	0%	Azami 10%
Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	96%	85%	30%	Azami 500%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	1%	1%	Azami 10%
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11. Md.22/(I)	0%	0%	0%	Azami 10%

**Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no lu bölümlerini de dikkate almalıdır.**

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

#### 5.1.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin riskler:

Şirket'in faaliyet alanı yurtiçinde ağırlıklı olarak ticari kullanım amaçlı gayrimenkul projeleri ile diğer gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinden ve portföy işletmeciliği kapsamına giren faaliyetlerden oluşmaktadır.

Ülkemiz gayrimenkul piyasası çok kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan Şirket'in kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden farklı maliyetlere maruz kalmasına ve beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

#### 5.1.2. Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskler içermektedir.

Ticari amaçlı gayrimenkul projelerine ilişkin riskler, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilecek olup, bu kapsamdaki bazı risk faktörlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarda meydana gelen yerel ekonomik değişiklikler,
- Arsa fiyatlarındaki artış,
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektörel genel eğilimler,
- Yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerin kabul görmemesi,
- Hükümet politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki büyümenin kısıtlanması,
- Bütçelenen maliyetin aşılması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden küçük olması,
- Kiraların beklenenden düşük olması,
- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kanunlar, yönetmelikler ve ilgili diğer yasal düzenlemeler.

### **5.1.3. Kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetiyle ilgili riskler:**

Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetlerine bağlıdır. Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Ciro bazlı kira sözleşmelerinde kiracıların likidite ve ödeme kabiliyetlerine göre kiraların vadesinde tahsil edilememesi riski bulunmaktadır. Likidite ve ödeme kabiliyetine bağlı ödememe riskinin tüm kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabileceği düşünülmektedir. Ciro bazlı kira sözleşmeleri özelindeki risk, özellikle korona sebebiyle ve sair diğer sebeplerle, kiracıların kiralanan yeri işletmemeleri halinde, ciro oluşmaması veya cironun çok düşük olması ve buna bağlı olarak GYO'nun kayba uğraması riskidir. Bilhassa ciro bazlı kontratlarda, cirodan bağımsız asgari kira tutarı kararlaştırılmamışsa bu kira sözleşmeleri bakımından kayda değer bir risk var denebilir. Kiracıları elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı bulunmaktadır. Olası kira indirimleri ve olumsuz piyasa koşulları gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

## **5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:**

### **5.2.1. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı:**

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir ve bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

### **5.2.2. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması:**

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskân ve çevre düzenlemelerine tabidir. Mevcut projelerin geliştirilmesi için gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli harcamalar yapılması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir.

Geliştirilecek projelerle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir, bu durum da gelir kaybına ya da yatırılan sermayenin kaybına yol açabilir ve bunlardan herhangi birinin meydana gelmesi Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalınması riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için, Şirket'in ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz şekilde etkileyebilir.

### **5.2.3. GYO statüsünde değişiklik riski:**

Kurul'un yürürlüğe koyduğu yasal düzenlemeler ve SPK'nın; Şirket faaliyetlerini ve faydalanılan vergi istisnalarını etkilemektedir. GYO statüsünün korunabilmesi için, SPK'nın GYO'larla ilgili, organizasyonel ve operasyonel açıdan birtakım hükümler getiren Tebliğ'ine riayet edilmesi gerekmektedir. Tebliğ hükümleri, gayrimenkul dışı yatırımlar ve finansal kredilerle ilgili birtakım kısıtlamalar ve SPK'ya düzenli rapor sunulması yükümlülüklerini içermekle birlikte, Tebliğ'de hükümlerinde öngörülen zorunluluklar belirtilenler ile sınırlı değildir.

Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilecektir.

### **5.2.4. Gayrimenkul değerlendirme sistemine ilişkin riskler:**

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketlerince yapılan değerlemelerinin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

### **5.2.5. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği:**

Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir.

Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

### **5.2.6. Gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliği:**

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır.

Son yıllarda, az sayıda özel kuruluş Türkiye gayrimenkul piyasasıyla ilgili istatistiksel veriler ve diğer araştırma verileri yayınlamaya başlamıştır. Ancak bu verilerin kapsamı, olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarına kıyasla daha dardır ve daha az tutarlılık gösterebilmektedir. Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, verilere kısıtlı erişim, istatistiksel verilerin ve diğer araştırma sonuçlarının görece azlığı gibi çeşitli faktörler, Türkiye’de gayrimenkul piyasası rayiçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

### **5.2.7. Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabilme:**

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar ve teminat limitleri dahilinde, Şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır.

Öte yandan, teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir. Bu tür bir kayıp, Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve Şirket’in mali durumunu önemli ölçüde olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

### **5.2.8. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması riski:**

Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnası kaldırılabilir. Bu da Şirket’in karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.

### **5.2.9. Kredi riski:**

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

Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket’in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

### 5.2.10. Likidite riski:

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

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

31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	261.285.242	312.620.213	12.849.244	12.519.782	213.393.356	73.857.830
Ticari borçlar	2.273.622	2.273.622	2.273.622	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>263.558.864</b>	<b>314.893.835</b>	<b>15.122.866</b>	<b>12.519.782</b>	<b>213.393.356</b>	<b>73.857.830</b>

31 Aralık 2020	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	135.564.869	145.088.915	5.340.256	108.406.037	31.342.623	-
Ticari borçlar	1.550.839	1.550.839	1.550.839	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>137.115.708</b>	<b>146.639.754</b>	<b>6.891.095</b>	<b>108.406.037</b>	<b>31.342.623</b>	

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

### 5.2.11. Piyasa riski:

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

### 5.2.12. Kur riski:

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

13.09.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na ("85 sayılı Karar") ilişkin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 No'lu Tebliğ ("Tebliğ") 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili tebliğ hükümleri çerçevesinde Şirket'in döviz bazlı kira sözleşmeleri TL cinsinden tekrar düzenlenecektir. Bu durum Şirket kira gelirlerinde azalmaya yol açabilecektir.

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

31-Ara-20	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>7.802.019</b>	<b>-</b>	<b>866.131</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>135.733.977</b>	<b>4.813.108</b>	<b>11.146.145</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük</b>	<b>(127.931.958)</b>	<b>(4.813.108)</b>	<b>(10.280.014)</b>

31-Ara-19	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>176.108</b>	<b>-</b>	<b>26.480</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>261.526.548</b>	<b>5.916.921</b>	<b>34.038.861</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük</b>	<b>(261.350.440)</b>	<b>(5.916.921)</b>	<b>(34.012.381)</b>

### 5.2.13. Faiz oranı riski:

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

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>		
Finansal varlıklar	8.209.670	5.732.383
<b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b>		
Finansal yükümlülükler	135.564.869	261.285.242

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:

- 1. Kâr payı (temettü) geliri:** Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır. Ayrıca, Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler kapsamında, mevzuat gereği kar dağıtımını yapılamaması veya kar dağıtımlarına kısıtlama getirilmesi de mümkündür.
- 2. Sermaye kazancı:** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan (pay satışı yoluyla) elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.

**3. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer riskler:** Halka arz edilecek C grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Payları BİST'te TSGYO kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek C Grubu payları da BİST'te işlem görecektir olmakla birlikte, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, C grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri C grubu payların Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.

Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.

#### **5.4. Diğer Riskler:**

##### **- Deprem ve Diğer Doğal Afetler:**

Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprembilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölgeler olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi. Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve Şirket'in mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

##### **- Terör Olayları veya Terör Tehditleri**

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

##### **- Pandemi Riski:**

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Koronavirüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işletilememesi, kiracılardan kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralama faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır. Pandemiye bağlı riskler, portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara da negatif yansımaktadır.

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı Hakkında Genel Bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

- **Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi:** Ömer Avni Mah. Karun Çıkmaızı Sok. No:2  
Fındıklı- Beyoğlu/ İSTANBUL

- **Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü:** İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

- **Ticaret Sicil Numarası:** 577325

#### 6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket 03.02.2006 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek “süresiz” olarak kurulmuştur.

#### 6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

<b>Hukuki Statüsü</b>	Anonim Şirket
<b>Tabi Olduğu Mevzuat</b>	T.C. Kanunları
<b>Kurulduğu Ülke</b>	Türkiye Cumhuriyeti
<b>Fiili Yönetim Yeri / Merkez Adresi</b>	Ömer Avni Mah. Karun Çıkmaızı Sok. No: 2 Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL
<b>İnternet Adresi</b>	www.tskbgyo.com.tr
<b>Telefon ve Faks</b>	0 (212) 334 50 20 ve 0 (212) 334 50 27

#### 6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler : Yoktur.

### 6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi: Yoktur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi: Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi: Yoktur.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:



Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5 inci maddesi uyarınca Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2018, 2019 ve 2020 yılı faaliyet dönemlerinde, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıdaki tabloda belirtilen kira ve genel yansıtma gelirlerini elde etmiştir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2018	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2019	Toplam Net Satış Oranı	31.12.2020	Toplam Net Satış Oranı
Pendorya	8.687.882	39%	6.674.486	28%	4.572.898	20%
Pendorya Genel Gider Yansıtma	2.042.778	9%	1.121.252	5%	696.308	3%
Fındıklı	11.003.112	49%	14.820.163	62%	17.072.156	75%
Tahirhan	25.381	0%	29.231	0%	32.051	0%
Divan Adana	746.297	3%	1.115.905	5%	257.212	1%
<b>TOPLAM</b>	<b>22.505.450</b>	<b>100%</b>	<b>23.761.037</b>	<b>100%</b>	<b>22.630.625</b>	<b>100%</b>

**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:** Yoktur.

## **7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:**

**7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4. Çeyrek Raporu'na göre; (**Kaynak:** <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>)

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluşurken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

2020 4. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 447, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 591 bin m<sup>2</sup>'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m<sup>2</sup>'dir.

En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; İstanbul (146 adet), Ankara (46) adet şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 14.549.050 m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %30'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m<sup>2</sup>'dir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 487 bin oda kapasitesi ile 4.213 işletme belgeli, 77 bin oda kapasitesi ile 648 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

2020 yılı ilk 8 ayı itibariyle doluluk oranları Antalya'da %39,8, İstanbul'da %36,9, Ankara'da %30,6 ve Anadolu'da %32,8 olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranları geçen yıl aynı dönemle kıyaslandığında, en büyük düşüşün %50,2 ile İstanbul'da yaşandığı görülmektedir.

Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı sektöründe ülkemizde insanların aldığı tedbirler nedeniyle kalabalık ortamları tercih etmemesi, AVM'lerde mağazası bulunan birçok ünlü markanın mağazaları kapatma kararları sonrası AVM'lerin kapanması, kira ödemelerinde aksama yaşanması sektörü olumsuz etkilemektedir. Kısa vadede kira ödemelerinden ötürü olumsuz etkilenen sektör salgının etkisini kaybetmesi sonrası insanların tekrar AVM'lere gitmeye başlamasıyla normale dönmektedir.

Covid-19 krizi etkilerinden sonraki ilk canlanma belirtileri iç talep kaynaklı oluşmaktadır. Hükümetlerin de destekleriyle iç talep öncülüğünde canlanma adımları atılmaktadır. Şirketlerdeki bozulan nakit akışları, kurdaki artışlar ve maliyetlerin artması nedeniyle canlanma sürecine geçiş biraz daha gecikmeli yaşanmaktadır. Talep kanadındaki canlanmaların ardından canlanma yaşanacaktır. Bu kriz insanlardaki tasarruf ve harcama dengesini değiştirmektedir. Nedeni ise insanların kriz döneminde likidite açlığı yaşamış olmaları ve bu korkuyu tecrübe ile desteklemeleridir. Başlarda harcamalarda sert bir artış yaşanırken uzun vadede insanların tasarruf eğilimleri daha da ağır basabilecektir.

2021'nin 2. çeyreğinde 90,3 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 80,8 açıklanırken, aynı dönemde 120,4 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 111,5 olarak açıklandı.

Borsa İstanbul'da mevcut durumda BIST'te işlem gören (altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve henüz halka açılmamış olan halka açılma aşamasındaki gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç) 34 adet GYO'nun 29.06.2021 tarihi itibariyle toplam piyasa değeri 38,7 milyar TL'dir. Şirket'in 29.06.2021 tarihi itibariyle piyasa değeri ise 1,03 milyar TL seviyesindedir. BIST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket piyasa değeri büyüklüğüne göre 14. sırada yer almaktadır. 31.03.2021 tarihli finansal tablolarına göre sektördeki GYO'ların (altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve henüz halka açılmamış olan halka açılma aşamasındaki gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç) toplam özkaynakları büyüklüğü 62,3 milyar TL'dir. TSKB GYO ise 31.03.2021 tarihli finansal tablolarına göre 452,7 milyon TL olan toplam özkaynakları ile sektörde 21. sıradadır.

<b>BİST’te İşlem Gören Şirketler</b>	<b>Piyasa Değeri</b>	<b>Özkaynak</b>
Atakule G.M.Y.O.	531.946.800	492.841.802
Akfen G.M.Y.O.	1.333.781.305	1.506.293.342
Akmerkez G.M.Y.O.	1.542.729.600	259.343.964
Akis G.M.Y.O.	1.489.250.000	3.635.981.649
Alarko G.M.Y.O.	1.304.744.000	1.867.843.010
Ata G.M.Y.O.	82.412.500	32.202.182
Avrasya G.M.Y.O.	248.868.000	242.765.141
Dogus G.M.Y.O.	2.622.861.509	554.140.877
Deniz G.M.Y.O.	740.000.000	561.062.264
Emlak G.M.Y.O.	7.296.000.000	14.764.193.000
Halk G.M.Y.O.	2.509.200.000	2.935.098.835
Idealist G.M.Y.O.	53.500.000	15.201.814
Is G.M.Y.O.	1.792.862.500	4.134.552.169
Kiler G.M.Y.O.	1.060.200.000	1.241.953.000
Korfez G.M.Y.O.	346.500.000	121.381.745
Marti G.M.Y.O.	346.500.000	492.376.916
Mistral G.M.Y.O.	617.409.527	272.464.922
Nurol G.M.Y.O.	3.889.908.000	303.192.323
Ozderici G.M.Y.O.	390.000.000	417.453.266
Ozak G.M.Y.O.	1.419.600.000	3.583.340.279
Panora G.M.Y.O.	528.960.000	917.962.724
Pera G.M.Y.O.	183.902.400	124.926.930
Peker G.M.Y.O.	1.265.000.000	427.663.371
Reysas G.M.Y.O.	998.760.004	2.091.220.479
Sinpas G.M.Y.O.	3.370.526.646	1.811.872.991
Servet G.M.Y.O.	3.954.600.000	1.794.403.675
Trend G.M.Y.O.	215.700.000	50.017.722
Torunlar G.M.Y.O.	2.920.000.000	8.655.447.000
T.S.K.B. G.M.Y.O.	1.430.000.000	452.686.526
Vakif G.M.Y.O.	1.460.000.000	1.474.300.716
Yeni Gimat G.M.Y.O.	2.222.438.400	2.089.941.298
Yesil G.M.Y.O.	253.924.962	(233.351.037)
Koray G.M.Y.O.	229.200.000	84.448.945
Ziraat G.M.Y.O.	7.509.792.000	5.111.016.812
<b>TOPLAM</b>	<b>56.161.078.154</b>	<b>62.286.240.652</b>

*Kaynak: Yatırım Finansman*

### **7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraçcının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:**

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerden elde edilen hasılat genel hatlarıyla ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket kira sözleşmeleri sabit, sabit&ciro ve ciro bazlı olarak değişiklik göstermektedir. Kira sözleşmelerinin süresi ve yıllık kira artış oranı her müşteri için değişkenlik göstermektedir. Şirket portföyünde bulunan ve İstanbul’da yer alan Tahirhan, Fındıklı Ofis Binaları ve Pendorya AVM’den kira geliri elde etmesinin yanı sıra, Adana’da yer alan Divan Adana Oteli’nden de kira geliri elde etmektedir. Şirket ayrıca, Pendorya AVM’den genel gider yansıtma geliri de elde etmektedir.

Kira gelirleri Şirket'in toplam gelirlerinin büyük bir kısmını oluşturmakta olup, kira gelirleri toplam gelirlerin 2018'de %91'ini, 2019'de %95'ini, 2020'de ise %97'sini oluşturmuştur. Kira gelirlerinin 2018, 2019 ve 2020 yıllarında bakım ve onarım giderlerine oranı sırasıyla %5, %5 ve %4 olarak gerçekleşmiştir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Kira Geliri	20.462.672	22.639.785	21.934.317
Genel Gider Yansıtma Geliri	2.042.778	1.121.252	696.308
<b>TOPLAM</b>	<b>22.505.450</b>	<b>23.761.037</b>	<b>22.630.625</b>

Fındıklı Ofis Binaları'nda halihazırda 17.827 m<sup>2</sup> üzerinden kira geliri elde edilmektedir. Ofis binaları İstanbul'un merkezi iş bölgeleri içerisinde yer alan Beşiktaş'a yakın bir bölgede yer almaktadır.

Pendorya AVM, İstanbul'un gelişmekte olan ilçelerinden olan Pendik'te yer almaktadır. AVM'de kiralanabilir alan büyüklüğü 30.573 m<sup>2</sup> olup, halihazırda kirada bulunan yaklaşık 22,000 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinden kira geliri ve genel gider yansıtma gelirleri elde edilmektedir. Türkiye genelinde AVM'lerin toplam kiralanabilir alanı 13,6 milyon m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplamın yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan Divan Adana Oteli, Adana'da merkezi bir konumda olup, 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla %67,7 ve %63,0 doluluk oranları ile faaliyet göstermiştir. Pandemi etkisi altındaki 2020 yılında ise ortalama doluluk oranı %18,9'dur . Türkiye geneli otel doluluk oranları 2020 yılı için %19 olarak gerçekleşmiştir.

### **7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:**

Madde 7.1.1 ve 7.2.'de yer alan bilgilerin işbu İzahname'nin 5 inci bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

**7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:** Yoktur.

**7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:** Yoktur.

**7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:** Yoktur.

## **8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER**

**8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:**

Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin bir iştirakidir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Grubu hakkında genel bilgiler aşağıda yer almaktadır.

### **Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.**

1950 yılında Dünya Bankası, T.C. Merkez Bankası desteği ve ticari bankaların pay sahipliği ile kurulan ve kuruluşundan bu yana özel sektöre ait yatırımların finansmanına yönelik etkinliklerini sürdüren, öte yandan yatırım bankacılığı alanındaki faaliyetleriyle Türkiye’de sermaye piyasasının oluşumuna önemli katkıda bulunan TSKB, gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerine, 2002 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin kurulmasıyla hız kazandırmıştır.

Bu şirketin kısa süre içinde kendi sektöründe Türkiye’nin en önde gelen kuruluşları arasına katılmasından sonra, 2006 yılının başında TSKB GYO kurularak bu alandaki etkinliklere yeni bir yön verilmiştir.

Ana hissedarı T. İş Bankası Grubu (%50,92) olan TSKB'nin hisselerinin %38,62’si Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar’da ‘TSKB’ kodu ile işlem görmektedir. TSKB bünyesinde yer alan iştirakler:

### **TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kasım 2002 tarihinde kuruldu. SPK tarafından Şubat 2003’te Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alındı ve alanında SPK lisansına sahip ilk kuruluşlardan biri oldu. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., bilgi birikiminin temelini TSKB’nin yarım asırı aşkın bir sürede elde ettiği gayrimenkul, makine ve ekipman ekspertizi uzmanlığından almaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK mevzuatı gereğince bir gayrimenkulün veya varlığın rayiç değerini bağımsız ve tarafsız bir şekilde takdir etmekte ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartlarına uygun olarak raporlama hizmeti vermektedir.

### **Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.**

Ülkemizin ilk sermaye piyasası aracı kurumu olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., 1976 yılında Türkiye İş Bankası TSKB’nin öncülüğünde, 13 büyük bankanın katılımı ile kurulmuştur. 1981’de yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu ve 1986 tarihinde açılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nın oluşumundan daha önce kurulmuş olan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., yerli ve yabancı kurumsal yatırımcıların gereksinimlerine yanıt vermek üzere, Genel Müdürlük ve 8 Şubesi ile hizmet vermektedir.

### **Diğer:**

TSKB’nin ayrıca faktöring, finansal kiralama, girişim sermayesi yatırım ortaklığı, yatırım ortaklığı, portföy yönetimi sektörlerinde faaliyet gösteren iştirakleri de bulunmaktadır.

### **TSKB GYO’nun Grup içindeki yeri:**

TSKB GYO, 2006 yılında TSKB’nin bir iştiraki olarak, gayrimenkul yatırımları konusunda faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur. Şirket’in ana ortağı TSKB’dir. Şirket sermayesinin %10,87’sini temsil eden paylar BIST’te ‘TSGYO’ kodu ile işlem görmektedir.

## 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR/YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara/yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	Alan (m <sup>2</sup> )	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) <sup>(1)</sup>	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Başlangıç Tarihi / Süresi	Yıllık Kira Tutarı <sup>(2)</sup> (TL)
Divan Adana Oteli <sup>(2)</sup> ve 3 adet bağ. bölüm	2007	İnş. Alanı: 3.608	Adana	83.897.500	Kira Geliri	Anavarza Otelcilik A.Ş.	01.09.2015/ 1 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	257.212 <sup>(3)</sup>
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	Kir. Alan: 7.103	İstanbul	155.690.000	Kira Geliri	TSKB. Yatırım Finansman	27.12.2007 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	8.528.201
Fındıklı Ofis Binası 2	2007	Kir. Alan: 10.724	İstanbul	155.015.000	Kira Geliri	TSKB. TSKB Vakfı. TSKB Gayrimenkul Değerleme. vb	27.12.2007 yıl her yıl kendiliğinden yenileniyor.	8.543.955
Pendorya AVM	2007	Kir. Alan : 30.573	İstanbul	158.430.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar (Eskidji Bazaar. Mediamarkt. Cinemaximum. Migros. Köfteci Yusuf)	Muhtelif	5.269.206
Tahir Han <sup>(4)</sup>	2006	Kir. Alan: 3.198	İstanbul	37.195.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar	Muhtelif	32.051

- 1) 2020 yıl sonu verileridir.
- 2) 2020 yılı Bağımsız Denetim Raporu tutarlarıdır.
- 3) %50 TSKB GYO payı için
- 4) %74 TSKB GYO payı için

Yukarıdaki tabloda verilen tüm veriler 2020 yıl sonuna ilişkindir. Fındıklı Ofis Binalarına ilişkin kira sözleşmesi yeniden akdedilmiş olup başlangıcı 01.01.2018 tarihi. süresi 5 yıldır.

Yukarıda belirtilen varlıklar dışında, Şirket tarafından edinilmesi planlanan ya da finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen bir maddi duran varlık/yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

9.2. İhraççının maddi duran varlıklarının/yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi: Yoktur.

**9.3. Maddi duran varlıklar/yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:**

Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Divan Adana Oteli <sup>(1)</sup> ve 3 adet bağ. bölüm	İpotek (1/2 TSKB GYO Payı üzerinde)	T. İş Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı için alınan kredi	27.05.2008	15.000.000-USD
Fındıklı Ofis Binası 1	-	-	-	-	-
Fındıklı Ofis Binası 2	-	-	-	-	-
Pendorya AVM	-	-	-	-	-
Tahir Han <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-

(1) %50 TSKB GYO payı için, (2) %74 TSKB GYO payı için

**9.4. Maddi duran varlıkların/yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Maddi Duran Varlıkların/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık/Yatırım Amaçlı GAYrimenkul Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Divan Adana Oteli <sup>(1)</sup> ve 3 adet bağ. bölüm	2015	83.897.500	31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/004	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası I	2007	155.690.000	31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/003	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Fındıklı Ofis Binası II	2007	155.015.000	31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/001	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Pendorya AVM	2008	158.430.000	31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/002	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tahir Han <sup>(2)</sup>	2006	37.195.000	31 Aralık 2020 ve No: 2020/TSKBGYO/005	Yatırım Amaçlı	Yoktur.

(1) %50 TSKB GYO payı için, (2) %74 TSKB GYO payı için

**10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER**

**10.1. Finansal durum:**

**10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:**

<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>			
<b>BİLANÇO TABLOSU (TL)</b>	<b>31.Ara.18</b>	<b>31.Ara.19</b>	<b>31.Ara.20</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>20.382.473</b>	<b>10.537.112</b>	<b>11.812.029</b>
Nakit ve nakit benzerleri	14.615.753	5.876.054	8.294.145
Ticari alacaklar	632.263	495.148	634.764
Diğer dönen varlıklar	5.134.457	4.165.910	2.883.120
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>489.044.784</b>	<b>564.663.074</b>	<b>591.237.623</b>
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	-	1.513.264	597338
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	487.468.000	562.697.500	590.227.500
Maddi duran varlıklar	318.533	295.997	246.340
Maddi olmayan duran varlıklar	27.875	18.343	28.475
Diğer duran varlıklar	1.230.376	137.970	137.970
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>509.427.257</b>	<b>575.200.186</b>	<b>603.049.652</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>15.510.775</b>	<b>20.312.064</b>	<b>110.847.039</b>
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	-	100.239.645
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13.305.837	17.138.738	8.413.116
Ticari borçlar	1.029.225	2.273.622	1.550.839
Kısa vadeli karşılıklar	257.750	272.586	323.247
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	917.963	627.118	320.192
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>235.828.844</b>	<b>244.781.454</b>	<b>27.563.899</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	230.346.028	244.146.504	26.912.108
Uzun vadeli karşılıklar	167.712	288.170	380.419
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	5.315.104	346.780	271.372
<b>Özkaynaklar</b>	<b>258.087.638</b>	<b>310.106.668</b>	<b>464.638.714</b>
Ödenmiş sermaye	300.000.000	300.000.000	500.000.000
Geçmiş yıllar karları	19.240.025	(42.648.512)	9.464.761
Net dönem karı / (zararı)	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>509.427.257</b>	<b>575.200.186</b>	<b>603.049.652</b>

### **Varlıklar;**

2018 yılında 509.427.258 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2019 senesinde %13 artış ile 575.200.186 TL seviyesine ulaşırken, 2020 yılında bir önceki yıla göre %5 artış göstermiş ve 603.049.652 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 2018, 2019 ve 2020 yıl sonları itibarıyla toplam aktiflerin sırasıyla %4, %1,8 ve %1,96'sını dönen varlıklar oluşturmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve diğer dönem varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır.

### **Kaynaklar;**

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar ile kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli finansal borçlanmalar, yeni finansal borçlanmalar ve uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli düşen kısımlarından kaynaklanmaktadır.



2018, 2019 ve 2020 yıl sonları itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %5, %6 ve %79'unu kısa vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2018 yılında 15.510.775 TL olan kısa vadeli yükümlülükler 2019 yılında 20.312.064 TL'ye gerilemiştir. Ancak 2020 yılında artış gösteren kısa vadeli yükümlülükler 110.847.039 TL'ye çıkmıştır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 2018, 2019 ve 2020 yıl sonları itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla 235.828.844 TL, 244.781.454 TL ve 27.563.889 TL'dir. 2018, 2019 ve 2020 yıl sonları itibarıyla toplam kaynaklarının sırasıyla %51, %54 ve %77'sini özkaynakları oluşturmaktadır. 10.2.1. maddesinde yer aldığı üzere; Şirket net dönem zararı 2018 yılında 61.888.537 TL, 2019 yılında net dönem karı 52.113.273 TL ve 2020 yılında ise net dönem zararı 45.781.223 TL'dir.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

### 10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	2018	2019	2020
Hasılat	24.666.603	25.482.449	23.111.558
Satışların maliyeti	(9.111.696)	(11.315.447)	(10.246.752)
<b>Brüt kar</b>	<b>15.554.907</b>	<b>14.167.002</b>	<b>12.864.806</b>
Genel yönetim giderleri	(3.998.985)	(4.120.144)	(4.598.935)
Pazarlama giderleri	(186.239)	(809.547)	(345.119)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	43.440.765	82.106.395	24.887.295
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(95.778)	(155.609)	(643.928)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>54.714.670</b>	<b>91.188.097</b>	<b>32.164.119</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	(429.132)	401.429	(915.926)
Finansman gelirleri	36.922	32.832	21.809.595
Finansman giderleri	(116.210.997)	(39.509.085)	(98.839.011)
<b>Vergi öncesi kar / (zarar)</b>	<b>(61.888.537)</b>	<b>52.113.273</b>	<b>(45.781.223)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(61.888.537)</b>	<b>52.113.273</b>	<b>(45.781.223)</b>
Pay başına (zarar) / kazanç	<b>(0,3655)</b>	<b>0,1737</b>	<b>(0,1264)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>	<b>(13.826)</b>	<b>(94.243)</b>	<b>42.783</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>(61.902.363)</b>	<b>52.019.030</b>	<b>(45.738.440)</b>

TSKB GYO'nun yıllar itibarıyla satış hasılatı, artış göstermiştir. Satış hasılatı 2019 yılında bir önceki yıla göre %3 artış gösterirken, 2020 yılında %9 oranında azalış gerçekleşmiştir. Maliyetlerin satışlar içindeki payı yıllık bazda %37-%44 bandındadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi büyük ölçüde, her yıl sonunda yapılmakta olan gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre oluşan değer artışlarından oluşmaktadır.

TSKB GYO'nun 2018, 2019 ve 2020 yıl sonları itibarıyla toplam kapsamlı giderleri/gelirleri sırasıyla eksi 61.902.363 TL, 52.019.030 TL ve eksi 45.738.440 TL'dir. 2019 yılında bilançoya yansıyan dönem net karındaki artış, ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır. Şirket'in brüt kar marjı, 2018 yılında %69, 2019 yılında %60, 2020 yılında %57 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık 2019’da Çin’de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi Dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket’in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Korona virüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işletilememesi, kiracılardan kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralama faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır. Pandemiye bağlı riskler, portföylerinde AVM’ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO’lara da negatif yansımaktadır. Şirket’in gayrimenkul portföyünde yer alan Pendorya AVM tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisinden olumsuz etkilenen AVM’ler içerisinde bulunmaktadır.

Şirket, kira sözleşmelerine bağlı olarak kiracılarından her sözleşme yenileme aşamasında teminat veya depozito talep etmekte olup, Şirket’in alacaklarının tahsili konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşı risk azaltıcı önlemler almış olması dolayısıyla, pandemi sürecinde Şirket’in ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Şirket’in KAP açıklamalarında yer verildiği gibi, pandemi dolayısıyla Pendorya AVM kiracılarından 2020 Mart ayında mağazaların açık oldukları günler için, 2020 Nisan ayında sadece açık olan mağazalar için, 2020 Haziran ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %50’si kadar, 2020 Temmuz ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %60’ı kadar, 2020 Ağustos ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %25’i kadar kira geliri elde etmiştir. Pendorya AVM kiracılarından Mayıs 2020 döneminde kira talep edilmemiş olup, Eylül-Aralık 2020 ve Ocak-Mart 2021 ayları asgari kira bedeli indirimi yapıp yapılmaması ve yapılabilecek indirim oranlarının belirlenmesi hususunda Şirket Genel Müdürlüğü yetkili kılınmıştır.

<b>Finansal Oranlar</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
Cari Oran (Dönen Varlıklar/Kısa vadeli Borçlar)	1,31	0,52	0,11
Borçların Toplam Kaynaklara Oranı (Toplam Borçlar/Toplam Pasif)	0,49	0,46	0,23
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar / Aktif Toplamı)	0,04	0,02	0,02
Brüt Kâr Marjı (Brüt Kâr/Net Satışlar)	0,69	0,60	0,57
Faaliyet Kâr Marjı (Faaliyet Kârı/ Net Satışlar)	2,43	3,84	1,42
Finansman Giderleri/ Brüt Kâr	1,31	0,52	0,11

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Değişim %</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Değişim %</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Değişim %</b>
<b>Net Satışlar</b>	19.341.920	22.505.450	16%	23.761.037	6%	22.630.625	-5%

### **10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:**

TSKB GYO’nun gelirleri, kira ve ortak alan (genel gider yansıtma) gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılında yıllık gelir artışı %16 oranında olup, 22.505.450 TL’ye ulaşmıştır. 2019 yılında yıllık gelir artışı %6 oranında olup, 23.761.037 TL’ye ulaşmıştır. 2020 yılında yıllık gelir değişimi -%5 oranında olup, 22.630.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

### **10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, Ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektörü ülkenin içinde bulunduğu ekonomik konjonktürel koşullardan etkilenmektedir. 2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir.

Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

2020 yılı verileri, son 3 yıldır 33 adette sabitlenen GYO'ların 2021 yılı içerisinde artabilmesi için de pozitif bir işaret olarak değerlendirilebilir. 2021 yılında hastane, altyapı, veri merkezi gibi spesifik alanlarda yeni GYO'ların kurulup halka arz olması sektöre daha da derinlik kazandırabilecektir. Finansal istikrar, faiz ve döviz kurlarındaki dalgalanmaların azalması, düzenli temettü politikaları yabancı yatırımcıların iştahını arttıracak temel unsurlar olarak göze çarpmaktadır.

2018 yılının başından itibaren artan global risk unsuru küresel büyümeye ilişkin endişeleri de beraberinde getirmiştir. Korumacı ticari politikalar kapsamında alınan kararlar ülkelerin ticari faaliyetlerine olumsuz yansımaya, artan risk algısı sebebiyle piyasa koşullarının da bozulmasına sebep olmuştur. Korumacı ticaret politikaları kapsamında özellikle Türk Lirası, Dolar karşısında değer kaybetmiştir. TL'de gözlemlenen değer kaybı tüketim ve üretim iştahını etkilemekle birlikte özellikle yüksek stokla faaliyet gösteren gayrimenkul sektörünün satışlarını etkileyebilecektir. Türkiye'de faaliyet gösteren şirketlerin kullandığı döviz cinsinden krediler sebebi ile açık pozisyonunun bulunması TL'de gözlemlenen değer kaybı ile birlikte şirketlerin mali yapısını bozarak karlılığının azalmasına sebep olabilecektir.

Yukarıda izah edilen sektör geneli üzerinde etki sahibi koşullar ve kur dalgalanmaları, Şirket faaliyetlerini de olumsuz etkileyebilecektir.

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

	Bağımsız denetimden geçmiş
	31.03.2021
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	122.105.297
Teminatl	119.162.068
Teminatsız	2.943.229
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	26.864.932
Teminatl	26.164.455
Teminatsız	700.477
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>148.970.229</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>452.686.526</b>
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	500.000.000
Yasal yedekler	863.626
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>601.656.755</b>

Net Borçluluk Durumu	31.03.2021 Tutar (TL)
<b>A. Nakit</b>	-
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	6.362.004
<b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	-
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	6.362.004
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	758.352
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	110.274.892
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım</b>	8.887.176
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	286.300
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	119.448.368
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	126.568.724
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	26.164.455
<b>L. Tahviller</b>	-
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	-
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	26.164.455
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	152.733.179

Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler nedeniyle Adana'da bulunan otelin ½ oranındaki Şirket payı üzerinde 15.000.000 ABD Doları tutarında ipotek mevcuttur.

Döviz kurlarında son aylarda yaşanan önemli artışlar nedeniyle, Şirket'in son durum itibariyle borçluluk/finansman giderleri önemli ölçüde artış göstermiştir.

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 11.812.029 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri 110.847.039 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Pendorya AVM, tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisinden olumsuz etkilenen AVM'ler içerisinde bulunmaktadır. Şirket, kira sözleşmelerine bağlı olarak kiracılarından her sözleşme yenileme aşamasında teminat veya depozito talep etmekte olup, Şirket'in alacaklarının tahsili konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşı risk azaltıcı önlemler almış olması dolayısıyla, pandemi sürecinde Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Şirket'in KAP açıklamalarında yer verildiği gibi, pandemi dolayısıyla Pendorya AVM kiracılarından 2020 Mart ayında Mağazaların açık oldukları günler için, 2020 Nisan ayında sadece açık olan mağazalar için, 2020 Haziran ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %50'si kadar, 2020 Temmuz ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %60'ı kadar, 2020 Ağustos ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %25'i kadar kira geliri elde etmiştir. Pendorya AVM kiracılarından Mayıs 2020 döneminde kira talep edilmemiş olup, Eylül-Aralık 2020 ve Ocak-Mart 2021 ayları asgari kira bedeli indirimi yapıp yapılmaması ve yapılabilecek indirim oranlarının belirlenmesi hususunda Şirket Genel Müdürlüğü yetkili kılınmıştır.

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Dönen Varlıklar	20.382.473	10.537.112	11.812.029
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.510.775	20.312.064	110.847.039
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>4.871.698</b>	<b>(9.774.952)</b>	<b>(99.035.010)</b>

Yukarıdaki tabloda da verildiği üzere Şirket'in yıllar itibarıyla net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 2018 yılında 4.871.698 TL net işletme sermayesi ihtiyacı bulunmamaktadır. 2019 ve 2020 yıllarında net işletme sermaye ihtiyacı artmıştır. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.

## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

### 12.1. Üretim, Satış, Stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen ve Kurul düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket, faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Bu kapsamda Şirket'in portföyünde ofis binaları, alışveriş merkezi ve otel bulunmaktadır. Şirket performansını etkileyen başlıca etmenler içerisinde küresel ve Türkiye finansal piyasalarındaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar, imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra, Şirket, sektördeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen trendler doğrultusunda şekillendirebilmektedir. Halihazırda portföyde yer alan taşınmazların bulunduğu bölgeler gelişim potansiyeline sahip olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştirebileceği bölgeler niteliğindedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünün yer aldığı bölgelerde tamamlanan ve devam eden inşaat projeleri bulunmaktadır.

Pendorya AVM'ye 200 mt yürüme mesafesinde inşası tamamlanan Garanti Bankası Operasyon Merkezi 2018 yılı sonu itibarıyla faaliyete başlamıştır. Bu gelişme AVM faaliyetlerini ve müşteri profilini olumlu etkilemiştir. Ruhsat alınan dönem sonrasında yayımlanan imar yönetmeliği değişikliklerine istinaden ilave emsal kazanımları ortaya çıkmış olup yapılan plan değişiklikleriyle birlikte Pendorya AVM hinterlandında konut tipi yapılaşmanın önü açılmış ve bölgedeki insan yoğunluğu artmıştır. AVM yatırımının bulunduğu bölgede gelecek dönemde yeni projelerin hayata geçme potansiyeli bulunmaktadır.

Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı sektöründe ülkemizde insanların Covid-19 sebebi ile aldığı tedbirler nedeniyle kalabalık ortamları tercih etmemesi, AVM'lerde mağazası bulunan birçok ünlü markanın mağazaları kapatma kararları sonrası AVM'lerin kapanması, kira ödemelerinde aksama yaşanması sektörü olumsuz etkilemektedir. Kısa vadede kira ödemelerinden ötürü olumsuz etkilenen sektörün, salgının etkisini kaybetmesi sonrası insanların tekrar AVM'lere gitmeye başlamasıyla normale döneceği düşünülmektedir. Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Pendorya AVM tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisinden olumsuz etkilenen AVM'ler içerisinde bulunmaktadır. Şirket, kira sözleşmelerine bağlı olarak kiracılarından her sözleşme yenileme aşamasında teminat veya depozito talep etmekte olup, Şirket'in alacaklarının tahsili konusunda doğabilecek olumsuzluklara karşı risk azaltıcı önlemler almış olması dolayısıyla, pandemi sürecinde Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin henüz bir sorun yaşanmadığı görülmüştür. Şirket'in KAP açıklamalarında yer verildiği gibi, pandemi dolayısıyla Pendorya AVM kiracılarından 2020 Mart ayında Mağazaların açık oldukları günler için, 2020 Nisan ayında sadece açık olan mağazalar için, 2020 Haziran ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %50'si kadar, 2020 Temmuz ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %60'ı kadar, 2020 Ağustos ayında sabit kira ödeyen kiracılardan kiranın %25'i kadar kira geliri elde etmiştir. Pendorya AVM kiracılarından Mayıs 2020 döneminde kira talep edilmemiş olup, Eylül-Aralık 2020 ve Ocak-Mart 2021 ayları asgari kira bedeli indirimi yapıp yapılmaması ve yapılabilecek indirim oranlarının belirlenmesi hususunda Şirket Genel Müdürlüğü yetkili kılınmıştır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan ofis binalarının bulunduğu lokasyon çevresinde devam eden büyük ölçekli projeler olması yeni yatırımlar için cazibe yaratmaktadır. Fındıklı Binalarının yakınında inşası devam etmekte olan Kabataş Ulaşım ve Aktarma Merkezi'nin ilk etabı tamamlanmış olup, ikinci etabın ve Kabataş Mahmutbey Metro Hattı'nın ise 2021 yılı içerisinde tamamlanarak faaliyete geçmesi beklenmektedir. Kabataş, metro hattı ve deniz ulaşımı imkanlarıyla bölgenin en önemli ulaşım merkezlerinden birisi haline gelecektir. Bununla birlikte Tahir Han binasının bulunduğu bölgede inşası tamamlanma aşamasında olan Galataport projesinin yanı sıra yeni otel ve restoran yatırımlarının devam etmekte olduğu görülmektedir.

Divan Adana Otel bölgesinde ise faaliyete geçen diğer Otel ve AVM'ler ile birlikte otel çevresinde yoğunluğun artması beklenmektedir.

## 12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 inci maddesindeki İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler, İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler, İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler ve Diğer Riskler ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

## 13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri: Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar: Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu: Yoktur.

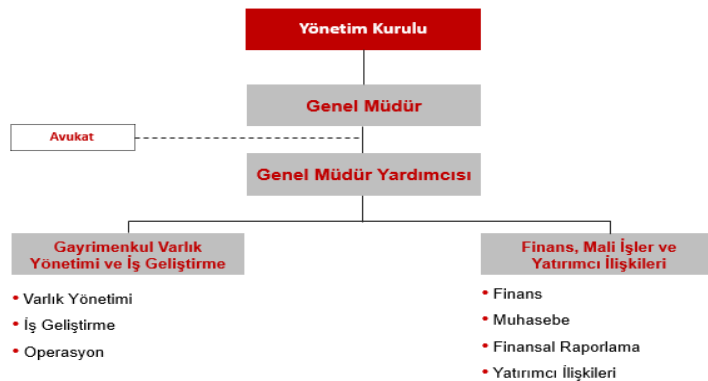
13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama: Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi: Yoktur.

## 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

14.2. İdari yapı:



#### 14.2.1. İhraçının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

29.03.2019 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, Yönetim Kurulu'nda 3 yıl süre ile görev yapmak üzere Hakan Aygen, Özlem Bağdatlı, Seyit Hüseyin Gürel, Ahmet Hanefi Özbilen, Dilek Pekcan Mişe Ersan Yıldırım ve Aysel Ölçen Aydınır seçilmiştir.

Seyit Hüseyin Gürel'in görevinden ayrılması nedeniyle, 30.04.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Seyit Hüseyin Gürel'den kalan sürenin sonuna kadar görev yapmak üzere Sevilay Kıran Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Ayrıca Dilek Pekcan Mişe'nin görevinden ayrılması nedeniyle, 01.06.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Dilek Pekcan Mişe'den kalan sürenin sonuna kadar görev yapmak üzere Mualla Arzu Günsur Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

İşbu İzahname tarihi itibarı ile Şirket'te görevli olan Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.	-	-
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.	-	-
Sevilay KIRAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2021 tarihinden 29.03.2022 tarihine kadar görevlendirilmiştir.	-	-
Mualla Arzu GÜNSUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	01.06.2021 tarihinden 29.03.2022 tarihine kadar görevlendirilmiştir.	-	-
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.	-	-



Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.	-	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.	-	-

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu Üyelerinin İhraççı Dışında Aldığı Görev
Hakan AYGEM	TSKB Genel Müdür Yardımcısı
Özlem BAĞDATLI	TSKB Hukuk İşleri Müdürü
Sevilay KIRAN	TSKB Kredi Analiz Müdürü
Mualla Arzu GÜNSUR	TSKB Özellikli Krediler Müdürü
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	TSKB Finansal Danışmanlık Grup Yöneticisi
Ersan YILDIRIM	-
Aysel ÖLÇEN AYDINER	-

#### 14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Nurlan EROL	Genel Müdür	Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmaşı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul	-	-	-
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmaşı Sk. No:2 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-

#### 14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

#### 14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi: Yoktur.

### **14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:**

#### Hakan AYGEN- Yönetim Kurulu Başkanı

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 BAĞDATLI- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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. TSKBde 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 KIRAN- Yönetim Kurulu Üyesi

Sevilay Kiran 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 Kiran, 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 Kiran 2013-2014 yıllarında Kredi Tahsis Departmanı'nda çalışmıştır. 2015 -2017 yıllarında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'nda Grup Yöneticisi olarak çalışan Kiran 2017 yılında Mali Analiz ve Değerleme Departmanı'na Müdür olarak atanmıştır. 2019 yılında Escarus Yönetim Kurulu Üyesi yapan Sevilay Kiran 2020 yılından beri Kredi Analiz Departman Müdürü olarak görevini yürütmektedir. Kiran, 2021 Nisan ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

#### Mualla Arzu GÜNSUR- Yönetim Kurulu Üyesi

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.

2007 yılında Kredi Tahsis ve İzleme Departmanı' na aynı unvan ile geçiş yapmış, son olarak Grup Yöneticisi unvanı ile 2018 yılına kadar Kredi Tahsis Departmanında görevine devam etmiştir. 2018 yılının son çeyreğinde Grup Yöneticisi unvanı ile Yapılandırılan Kredilerin Yönetimi Birimi'ni kurmak ile görevlendirilen Günsur, 2020 yılında Yapılandırılan Krediler Yönetimi Birimi'nin, Özellikli Krediler Müdürlüğü olarak değiştirilmesi ile Özellikli Krediler Departman Müdürü olarak atanmıştır. Günsur, 2021 yılı Haziran ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir..

#### Ahmet Hanefi ÖZBİLEN- Yönetim Kurulu Üyesi

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 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 YILDIRIM - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Ersan Yıldırım, 1972 yılında İTÜ Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Üretim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, TSKB'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 yılından bu yana TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

#### Aysel ÖLÇEN AYDINER - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Aysel Ölçen Aydın, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezundur. 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 yılından bu yana TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### Nurlan EROL - Genel Müdür

Nurlan Erol, 1994 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1996-98 döneminde Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1994 yılında Yapı ve Kredi Bankası'nda mali analist olarak çalışma hayatına başlayan Erol, 1995 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. bünyesine katılmıştır. Sırasıyla Mali Analiz, Kurumsal Pazarlama, Krediler, Proje Finansmanı, Kredi İzleme müdürlüklerinde değişik pozisyonlarda görev alan Erol, en son Müdür olarak çalıştığı Kredi Tahsis Müdürlüğünden, 01.07.2021 tarihi itibarıyla TSKB GYO bünyesinde Genel Müdür olarak atanmıştır.

### Cengaver YILDIZGÖZ - Genel Müdür Yardımcısı

Cengaver Yıldızgöz, Yeditepe Üniversitesi İngilizce İşletme mezunu olup, sonrasında çalışma hayatına devam ederken aynı üniversitede Finans ve Yönetim alanlarında MBA master programını tamamlamıştır. Üniversite eğitimi sürecinde Araştırma Görevlisi olarak görev yapmasının ardından çalışma hayatına Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde başlamış ve finans, portföy yönetimi, mali işler ile yatırımcı ilişkileri alanlarında çeşitli yönetim kademelerinde 10 yıl süreyle görev almıştır. Yıldızgöz, 2010 yılında katıldığı TSKB GYO'da Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Anavarza Otelcilik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak iş hayatına devam etmektedir. Cengaver Yıldızgöz icrada görevlidir.

**14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

Hakan AYGEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Ağustos 2017-Devam)	Evet	-	-	-
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Kasım 2006-Mart 2014)	Evet	-	-	-
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Mart 2014-Devam)	Evet	-	-	-

Özlem BAĞDATLI

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (26.03.2014-22.03.2017)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (22.03.2017'den sonra)	Evet	-	-	-

Sevilay KIRAN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Nisan 2021'den itibaren)	Evet	-	-	-

Mualla Arzu GÜNSUR

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Haziran 2021'den itibaren)	Evet	-	-	-

Ahmet Hanefi ÖZBİLEN

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Değerleme	Yönetim Kurulu Üyesi (2015'den itibaren)	Hayır	-	-	-
TSKB Munzam Vakfı	Denetçi	Hayır	-	-	-
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı (Esacarus)	Yönetim Kurulu Üyesi (2017'den itibaren)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2017'den itibaren)	Evet	-	-	-

Ersan YILDIRIM

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Üye	Hayır	10.000 TL	2%	Hayır
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (23.03.2016-halen devam ediyor.)	Evet	-	-	-
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Çalışan	Evet	-	Sermaye Payı yok	Hayır

Aysel ÖLÇEN AYDINER

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi (Nisan 2018'den beri)	Evet	-	-	-
SS Mashattan Site İşletme Kooperatifi	Üye (Mart 2019'dan beri)	Hayır	-	-	-
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Üye (Eylül 2019'dan beri)	Evet	-	-	-

Nurlan EROL

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Factoring	Yönetim Kurulu Üyesi (Ocak 2017-Mayıs 2021)	Hayır	-	-	-
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı (Esacarus)	Yönetim Kurulu Üyesi (Mart 2016-Eylül 2017)	Hayır	-	-	-

Cengaver YILDIZGÖZ

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavarza Otelcilik A.Ş.	Üye	Evet	-	-	-

**14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, İrtikâp, Rüşvet, Hırsızlık, Dolandırıcılık, Sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, Kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi: Yoktur.**

**14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi: Yoktur.**

**14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.**

**14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi: Yoktur.**

**14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi: Yoktur.**

**14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:** Yoktur.

## **15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER**

**15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:**

2020 yılında Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.809.601 TL'dir.

**15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:**

	<b>31.Ara.20</b>
<b><i>Kısa vadeli</i></b>	<b>299.202</b>
Personel prim karşılığı	160.000
Kullanılmamış izinler karşılığı	139.202
<b><i>Uzun vadeli</i></b>	<b>380.419</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	380.419
<b>Toplam</b>	<b>679.621</b>
	<b>31.Ara.20</b>
Dönem başı bakiyesi	288.170
Hizmet maliyeti	99.299
Faiz maliyeti	35.733
Dönem içi ödemeler	-
Aktüeryal fark	(42.783)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>380.419</b>

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

### 16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.
Sevilay KIRAN	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2021 tarihinden 29.03.2022 tarihine kadar görevlendirilmiştir.
Mualla Arzu GÜNSUR	Yönetim Kurulu Üyesi	01.06.2021 tarihinden 29.03.2022 tarihine kadar görevlendirilmiştir.
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.
Ersan YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2019 tarihinden itibaren 3 yıl süre ile görevlendirilmiştir. Kalan görev süresi, 29.03.2022 tarihinde sona ermektedir.
Nurlan EROL	Genel Müdür	Süresiz/Devam Ediyor
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz/Devam Ediyor

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade: Yoktur.

### 16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Kurul'un kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri uyarınca; Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komite başkanlıkları bağımsız yönetim kurulu üyelerince yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve Şirket'in internet sitesinde yayınlanmıştır (www.tskbgyo.com.tr).



### Denetimden Sorumlu Komitesi

Şirket'in muhasebe sisteminin denetimi, finansal bilgilerin denetimi ve kamuya açıklanması, Bağımsız Denetim Kuruluşunun seçimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla görev yapmak üzere çalışmalar yapar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Ersan YILDIRIM	Başkan	Bağımsız
	Aysel ÖLÇEN AYDINER	Üye	Bağımsız

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Komite, başta pay sahipleri olmak üzere tüm menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek Şirket risk yönetimi sisteminin oluşturulması ve geliştirilmesine yönelik öneri ve görüşlerini, yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Aysel ÖLÇEN AYDINER	Başkan	Bağımsız
	Özlem BAĞDATLI	Üye	Bağımsız Değil

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, bu kapsamda Şirket'in yatırımcılar ile iletişimine ilişkin temel esasları belirler, bunları düzenli olarak gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanması, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi ve çözüme ulaştırılması amacıyla hizmet eden geliştirici önerileri Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ersan YILDIRIM	Başkan	Bağımsız
	Özlem BAĞDATLI	Üye	İcrada görevli olmayan ve bağımsız olmayan
	Cengaver YILDIZGÖZ	Üye	İcrada görevli

### 16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi çerçevesinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almaktadır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinden, zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken uygulanması zorunlu olmayanlar da Şirket tarafından büyük ölçüde benimsenmiştir.

Her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporlarında kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup, bu raporlara [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet adresinden ve Şirket'in kurumsal internet sitesinden ([www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr)) ulaşılabilmektedir.

### **16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:**

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Şirket'i SPK, BIST ve MKK nezdinde temsil etmek ve ilgili kurumlarla olan diyaloglar çerçevesinde ilgili kurumlardan gelen isteklerin teminini organize etmek.
- Sermaye piyasası faaliyetlerinin yürütülmesini sağlamak.

İsim	Unvan	Tel	E-mail	Lisans Belgesi Türü	Lisans No	Öğrenim
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	209217 - 701855	Yüksek Lisans

## **17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER**

**17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:**

Yıllar İtibari İle Çalışan Personel Sayısı	31.12.2018 (Yılsonu)	31.12.2019 (Yılsonu)	31.12.2020 (Yılsonu)
	12	10	11

Personelin tamamının görev yeri İstanbul'da Şirket merkezidir. Personel sayısında önemli bir değişiklik yaşanmamıştır.

## 17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi: Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	24.03.2021		23.06.2021	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	445.671.517,71	89,13	445.671.517,71	89,13
Diğer	54.328.482,29	10,87	54.328.482,29	10,87
<b>TOPLAM</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100</b>

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortak	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	24.03.2021		23.06.2021	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
TSKB	445.671.517,71	89,13	445.671.517,71	89,13
Türkiye İş Bankası A.Ş.	226.935.936,82	45,39	226.935.936,82	45,39

Buna göre Şirket'in hâkim pay sahibi, TSKB'dir.

İş Bankası grubunun TSKB'de (Türkiye İş Bankası, Milli Reasürans, Anadolu Sigorta ve Anadolu Hayat Emeklilik) toplam pay oranı %50,92'dir.

Böylelikle, Türkiye İş Bankası A.Ş., Şirket üzerinde yaklaşık %45,39 oranında dolaylı pay sahipliğine sahiptir.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların diğer ortaklardan farklı oy hakları bulunmamaktadır.

### 18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Anılan imtiyaz kapsamında, 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.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazın türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	33.333.333,32	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	1,00	13.637.036,67	2,73
C	Hamiline	Yok	1,00	453.029.630,01	90,6
			<b>TOPLAM</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100,0</b>

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı (23.06.2021)		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oran (%)		
TSKB	445.671.518	89,13	Şirket'te pay sahipliği	TSKB ve Türkiye İş Bankası; SPK mevzuatına tabi olup SPK'nın gözetim ve denetimi altında sermaye piyasası kurumlarıdır. Keza Şirket'in ana ortağı TSKB ve dolaylı ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. de gerek BDDK gerekse de SPK'nın denetim ve gözetimine tabi bir kuruluşlardır. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri kötüye kullanılmaya mani olacak niteliktedir.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	226.935.936	45,39	Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin TSKB'deki pay sahipliği dolayısıyla Şirket'in de dolaylı pay sahibi olması	

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi: Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri: Yoktur.

## 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

### 19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta yayınlanan 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli bağımsız denetçi raporlarında ve 31 Mart 2021 bağımsız denetimden geçememiş finansal tablolarında 22.1. numaralı "İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar" ve 22.2. numaralı "İlişkili taraflardan gelir ve giderler" başlıkları altında ilişkili taraf açıklamaları kısmında yer verilmiştir. TSKB GYO'nun ilişkili tarafları ve bu taraflar ile ilgili işlemler aşağıda belirtilmiştir.

Türkiye İş Bankası A.Ş. ile bankacılık ve kiracılık ilişkisi, TSKB ile bankacılık ve kiracılık ilişkisi, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile kiracılık ilişkisi, TSKB A.Ş. Munzam Vakfı ile kiracılık ilişkisi, TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. ile kiracılık ilişkisi, Yatırım Finansman ile kiracılık ilişkisi, Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. ile kiracılık ilişkisi, Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile sigortacılık ilişkisine dayalı işlemlerimiz bulunmaktadır.

	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20	31.Mar.21
<b>Bankalar – vadesiz</b>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	19.488	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.099	-	2.601	-
<b>Bankalar – ters repolar</b>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	-	2.949.029
<b>Toplam</b>	<b>2.099</b>	<b>-</b>	<b>22.089</b>	<b>2.949.029</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	352	44.706	85	85
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	-	-
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	-	-	-	4.304
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	-	1.683	-	-
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	295	85	-
<b>Toplam</b>	<b>352</b>	<b>46.684</b>	<b>170</b>	<b>4.389</b>
<b>Peşin ödenen giderler</b>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	463.095	520.427	648.244	594.087
<b>Toplam</b>	<b>463.095</b>	<b>520.427</b>	<b>648.244</b>	<b>594.087</b>
<b>Banka kredileri</b>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	100.239.645	110.274.892
Türkiye İş Bankası A.Ş.	36.910.759	35.143.721	35.325.224	35.051.631
<b>Toplam</b>	<b>36.910.759</b>	<b>35.143.721</b>	<b>135.564.869</b>	<b>145.326.524</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	416.337	468.536	654.895	537.627
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	1.141	13.488	16.829	9.720
<b>Toplam</b>	<b>417.478</b>	<b>482.024</b>	<b>671.724</b>	<b>547.347</b>

	1 Ocak – 31.Ara.18	1 Ocak – 31.Ara.19	1 Ocak – 31.Ara.20	1 Ocak – 31.Mar.21
<b>Kira gelirleri</b>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	9.911.769	13.345.245	15.371.007	4.314.642
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	299.869	403.744	465.033	130.535
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	13.732	18.449	21.296	5.978
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	12.707	17.109	19.706	5.531
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	765.035	1.034.932	1.192.035	334.604
Türkiye İş Bankası A.Ş.	27.82	33.275	38.297	4.044
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	683	3.079	836
<b>Toplam</b>	<b>11.030.932</b>	<b>14.853.437</b>	<b>17.110.453</b>	<b>4.796.170</b>
<b>Faiz gelirleri</b>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	69.193	4.179
Türkiye İş Bankası A.Ş.	4.305	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.305</b>	<b>-</b>	<b>69.193</b>	<b>4.796.170</b>
<b>Faiz giderleri</b>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	-	-	1.152.745	1.607.047
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3.313.985	2.974.939	2.710.860	510.780
<b>Toplam</b>	<b>3.313.985</b>	<b>2.974.939</b>	<b>3.863.605</b>	<b>2.117.827</b>
<b>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</b>				
Türkiye İş Bankası A.Ş.	704	252	-	7
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	13.566	48.313	29.958	6.391
<b>Toplam</b>	<b>14.27</b>	<b>48.565</b>	<b>29.958</b>	<b>6.398</b>

## 19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	1 Ocak – 31.Ara.18	1 Ocak – 31.Ara.19	1 Ocak – 31.Ara.20	1 Ocak – 31.Mar.21
<b>Kira gelirleri</b>				
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	9.911.769	13.345.245	15.371.007	4.314.642
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	299.869	403.744	465.033	130.535
TSKB A.Ş. Munzam Vakfı	13.732	18.449	21.296	5.978
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	12.707	17.109	19.706	5.531
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	765.035	1.034.932	1.192.035	334.604
Türkiye İş Bankası A.Ş.	27.82	33.275	38.297	4.044
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	-	683	3.079	836
<b>Toplam</b>	<b>11.030.932</b>	<b>14.853.437</b>	<b>17.110.453</b>	<b>4.796.170</b>

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
<b>Net Satışlar</b>	22.505.450	23.761.037	22.630.625	6.095.832

İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
	49%	63%	76%	79%

İlişkili taraflar ile yapılan kira sözleşmelerine istinaden elde edilen gelirlerin net satışlar içerisindeki payı yukarıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir. İlişkili tarafların net satışlar içerisindeki payı, 2018, 2019 ve 2020 faaliyet dönemleri itibarıyla sırasıyla %49, %63 ve %76 olarak gerçekleşmiştir.

## 20. DİĞER BİLGİLER

### 20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir.

Şirket'in sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Şirket payları, A, B ve C şeklinde pay gruplarına ayrılmıştır.

Esas Sözleşme ile A ve B grubu paylara yönetim imtiyazı tanınmıştır. Esas Sözleşme uyarınca Şirket yönetim kurulunun bir üyesi dışında tüm yönetim kurulu üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bir yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

A ve B grubu paylar nama yazılı, C grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermayeyi temsil eden paylar arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

### 20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 800.000.000 TL'dir.

**20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:**

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Fiili Dolaşımda Bulunan Payların Toplam Nominal Değeri (TL)</b>	31.390.302	24.499.303	49.990.312
<b>Toplam Sermaye (TL)</b>	300.000.000	300.000.000	500.000.000
<b>Fiili Dolaşım Oranı (%)</b>	10,46	8,16	9,99

**20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:** Yoktur.

**20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:** Yoktur.

**20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:** Yoktur.

**20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:** Yoktur.

**20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:** Yoktur.

**20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları, “TSGYO” işlem koduyla Borsa İstanbul’da Yıldız Pazar’da işlem görmektedir. Şirket’in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul’da işlem görmemektedir.

**20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi: Yoktur.**

**20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:**

Şirket Esas Sözleşmesi, TTK, SPK, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve sermaye piyasası mevzuatı ile uyumludur. Kayıtlı sermaye tavanı dahilinde sermaye artırımını hariç, Esas Sözleşme değişiklikleri Genel Kurul kararıyla yapılmaktadır.

“TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge”, Şirket’in 25.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda kabul edilmiş, 03.04.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü’nce tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 10.04.2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri, Şirket’in kurumsal internet sitesi ([www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr)) ve KAP’ın internet sitesinde ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) bulunmaktadır.

**20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:**

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket’in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5. madde metnine aşağıda yer verilmiştir. Şirket, bu amaç ve konu çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Kurul’un GYO’lara ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket amacını gerçekleştirmek için;

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.



Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Şirket, Kurul düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Kurul tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Kurulca yapılacak düzenlemelere uyulur.

### **20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:**

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin 11. maddesi uyarınca, Şirket, Genel Kurul tarafından sermaye piyasası mevzuatı ile TTK hükümleri uyarınca en çok 3 yıl için seçilecek çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından temsil ve idare edilir. Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu, TTK, SPK, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu'na ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

### **20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:**

Şirket'in payları A grubu nama yazılı, B grubu nama yazılı ve C grubu hamiline yazılı olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, A ve B grubu nama yazılı payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. C grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

### **20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı paylarla ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümleri saklıdır.

### **20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesine göre:

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder. Onun yokluğunda bu görevi Yönetim Kurulu Başkan Vekili yapar. Başkan Vekili de yoksa Başkan'ı Genel Kurul Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçer. Genel kurul toplantıları, "Genel Kurul İç Yönergesi" hükümlerine göre yönetilir.

Yönetim Kurulu'nda Murahhas Üyeler varsa, Murahhas Üyelerle en az bir Yönetim Kurulu Üyesinin Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları şarttır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 21. maddesine göre:

Genel Kurul toplantıları, Şirket'in merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları içinde yapılır. Şirket merkezinin bulunduğu yerde toplantının hangi adreste yapılacağını belirleme yetkisi ile toplantının, Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde veya yurt dışında yapılabilmesini belirleme yetkisi toplantı çağrısı yapanlara aittir.

Genel Kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde ve TTSG'de yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı ve TTK'nın 414. maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesine göre:

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Ayrıca Şirket genel kurul toplantılarında, genel kurulunun çalışma esas ve usullerini düzenleyen "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" hükümlerine de riayet edilir.

**20.17. İhraçının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:** Yoktur.

**20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

**20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:** Yoktur.

## 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli sözleşme bulunmamaktadır.

## 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

**22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:**

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta İlan Edilme Tarihi
1 Ocak – 31 Aralık 2018	30.01.2019
1 Ocak – 31 Aralık 2019	29.01.2020
1 Ocak – 31 Aralık 2020	29.01.2021

**22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçisinin Adı-Soyadı	Görüş/ Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2020	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu

1 Ocak – 31 Aralık 2018, 1 Ocak – 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş tarafından gerçekleştirilmiş olup, “olumlu” görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak baş denetçimin görevden alınma, ayrılma ve/veya başkaca bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

**22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değışiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyada yayılarak küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Korona virüs pandemisi dünya ve Türkiye ekonomisi açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır. Bu ortamda, pandeminin piyasa üzerindeki olumsuz etkisine bağlı olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün de risk altında olduğu görülmektedir. Korona virüs ve ileride karşılaşılabilecek benzeri pandemi hallerinde, pandeminin sebebiyet verdiği olumsuz piyasa koşulları ve kısıtlamalara bağlı olarak, kiralık ticari gayrimenkullerin kiracılar tarafından geçici süre ile işletilmemesi, kiracılardan kira alacaklarının tahsil edilememesi ve yeni kiralama faaliyetlerinin aksaması gibi riskler bulunmaktadır. Pandemiye bağlı riskler, portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara da negatif yansımaktadır.

**22.4. Proforma finansal bilgiler:** Yoktur.

**22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:** Yoktur.

**22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımında almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Kurul'un II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği hükümlerine uyumluluğun ve Şirket'in ihtiyaçlarına uygunluğun artırılması amacıyla yenilenmiş, yenilenen "Kar Dağıtım Politikası" 03.04.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve ayrıca 27 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında da Genel Kurulun onayından geçmiştir. Şirket'in yenilenen Kar Dağıtım Politikasında benimsenen esaslar aşağıda izah edildiği gibidir.

Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK 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, TTK'nın 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, Kurulca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in 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) TTK'nın 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) SPKn'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır. Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz TTK'nın 512. maddesi hükmü saklıdır. Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı Genel Kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydı pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Kurul 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 Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirket'in 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 ve/veya kaydi pay şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

### **2018 Yılı Kâr Dağıtım**

29 Mart 2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2018 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 29.03.2019 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Şirket'in internet sitesinden ([www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr)) ulaşılabilmektedir.

### **2019 Yılı Kâr Dağıtım**

24 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2019 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2019 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir.

Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 24.03.2020 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgoy.com.tr) ulaşılabilmektedir.

### 2020 Yılı Kâr Dağıtımı

24 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 2020 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre herhangi bir kar elde edilmemiş olması nedeniyle pay sahiplerine 2020 yılı faaliyetlerinden temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir. Kâr payı dağıtım tablolarını içeren kâr payı dağıtımına ilişkin genel kurul kararı 24.03.2021 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. Bu bilgilere KAP internet sitesi (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.tskbgoy.com.tr) ulaşılabilmektedir.

**22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler (30.06.2021)					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Beyoğlu Belediyesi	İstanbul 3.İdare Mahkemesi 2014/2008	İmar Planının İptali	-	Planın iptaline karar verilmiş olup, Beyoğlu Belediyesi tarafından itiraz edilerek dosya Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay tarafından karar onanmıştır. Leyhe olarak karar kesinleşmiştir.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Müdahil)	Ömer Faruk Çelik Reyhan Kavala	İstanbul 11. Sulh Hukuk Mahkemesi 2005/418 yeni esas 2019/1929	Ortaklığın Giderilmesi	-	Taşınmazın satılarak ortaklığın giderilmesine karar verilmiş, karar temyiz edilmiştir. Dosya Yargıtay incelemesindedir.

İhraççının Müdahil Olduğu Davalar (30.06.2021)					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Sağlam Satış ve Paz. A.Ş.	Pendik Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Müdahil TSKB GYO	İstanbul Anadolu 4. Asliye Hukuk MAhkemesi 2017/436E	El Atmanın Önlenmesi – Tazminat	645.354-TL	Davanın İst. Büyükşehir Belediyesi yönünden kabulüne karar verilmiştir. Kararın tebliğ edilmesi beklenmektedir.
Jilber Topuz	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/385 E.	27 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantı gündeminde yer alan 5, 7 ve 9 numaralı gündem maddelerine yönelik Genel Kurul kararlarının iptali*	-	Jilber Topuz'un Şirket'e karşı açmış olduğu dava reddedilmiştir. Kararın tebliğ edilmesi beklenmektedir.

Şerafettin Çandık	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tcİ Gayrimenkul A.Ş	Anadolu 13.İş Mah. 2013/1779 Esas	İş Kazası Nedeniyle Tazminat	21.000 TL	Dava Tskb Gyo ya karşı reddedildi. Karar kesinleşti.
E Grup Güvenlik A.Ş	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İst.16. Asliye Tic. Mah. 2017/792 Esas	İtirazın İptali	30.545,16 TL	Davanın kısmen kabulüne (5.629,03 TL) karar verilmiş olup, kısmen kabul edilen kısım Şirket tarafından ödenmiştir. Şirket tarafından kısmen kabule ilişkin kısım, davacı tarafından ise kısmen reddedilen kısım ilişkin olarak istinaf yoluna başvurulmuştur.
Ekol Teknik Temizlik A.Ş	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İst.8. Asliye Tic. Mah. 2017/763 Esas	İtirazın İptali	25.112,00 TL	Davanın kabulüne karar verilmiş olup, Şirketimiz tarafından dosya borcu ödenerek karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur.

\* Genel kurul toplantı gündeminin iptali talep edilen maddelerinden, 5. madde 2017 yılı içinde istifa eden yönetim kurulu üyelerinin yerine yapılan atamaların genel kurul onayına sunulmasına, 7. madde yönetim kurulu üyelerinin seçimine ve 9. madde bağımsız denetim faaliyetini yürüten kuruluşun seçimine ilişkindir.

Ayrıca 30.06.2020 itibariyle Şirket lehine Şirket tarafından 95 adet toplam 3.883.167,79 TL ana para tutarlı icra takibi başlatılmış olup, bahse konu takipler halen devam etmektedir. Şirket'e karşı açılan 4 adet toplam 63.437,48-TL ana para tutarlı icra takibi ise Şirket'in itirazı sonucu durmuştur. Bahse konu icra takiplerinden ikisinin devamı için karşı tarafça itirazın iptali davaları açılmıştır.

Şirket'in taraf olduğu toplam 45 adet davanın dava değeri 1.308.710,97 TL'dir.

**22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:** Yoktur.

## 23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

**23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:**

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim imtiyazı	9.999.999,996	100	1,00	9.999.999,996	6,67
B	Nama	Yönetim imtiyazı	4.091.111,001	100	1,00	4.091.111,001	2,73
C	Hamiline	Yoktur.	135.908.889,003	100	1,00	135.908.889,003	90,60
<b>TOPLAM</b>			<b>150.000.000,00</b>	<b>100</b>		<b>150.000.000,00</b>	<b>100</b>



Şirket'in 800.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımıyla %30 artırılarak 650.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Artırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 150.000.000 adet payın 9.999.999,996 adedi nama yazılı A Grubu (ISIN: TRETSGY00024), 4.091.111,001 adedi nama yazılı B Grubu (ISIN: TRETSGY00032), 135.908.889,003 adedi ise hamiline yazılı C Grubudur (ISIN: TRETSGY00016), İhraç edilecek C grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da Satış Yöntemi ile halka arz edilecektir.

**a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:** Yoktur.

**b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:** Yoktur.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:** Yoktur.

### **23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:**

Şirket payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

### **23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:**

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

### **23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:**

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

### **23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:**

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

#### **Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19 ve TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği):**

TTK md. 507 ve SPKn md. 19 uyarınca, pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

**a) Hak kazanılan tarih:** Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kâr payı alma hakkı elde eder.

**b) Zamanaşımı:** Yoktur.

**c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan pay sahiplerinin kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaata mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un II-19.1. sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

**d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:**

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurul'un yayımlanmış olduğu ilke kararları, tebliğler ile ilgili diğer kanun ve sair mevzuat ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne uyulur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 29. Maddesi'ne göre;

Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda TTK 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, TTK'nın 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 Şirket'in 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) TTK'nın 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 kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

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

**Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):**

TTK md. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 7'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yok açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn md. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. **Bedelsiz Pay Edinme (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):**

TTK md. 462 uyarınca, Esas Sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoaya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir. Artırımın tescili ile o anda mevcut pay sahipleri mevcut paylarının sermayeye oranına göre bedelsiz payları kendiliğinden iktisap ederler.

SPKn md. 19 uyarınca, halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

**Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):**

TTK md. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

**Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):**

TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir.

TTK md. 1527 uyarınca, anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

SPKn md. 29 uyarınca, halka açık ortaklıklar genel kurullarını, toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, ortaklığın internet sitesi ve KAP ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde yayımlanan ilanla çağırmak zorundadırlar. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

SPKn md. 30 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

### **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417):**

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK md. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

TTK md. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 13 üncü maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler.

### **Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436):**

TTK md. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK md. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

### **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):**

SPKn md. 14 uyarınca, Şirket, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından TMS çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

TTK md. 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

### **İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2):**

SPKn md. 18/6 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn md. 20/2 uyarınca, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 447 uyarınca, genel kurulun, özellikle, pay sahibinin, genel kurula katılma, asgari oy, dava ve kanundan kaynaklanan vazgeçilemez nitelikteki haklarını sınırlandıran veya ortadan kaldıran; pay sahibinin bilgi alma, inceleme ve denetleme haklarını, kanunen izin verilen ölçü dışında sınırlandıran veya anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı olan kararları batıldır.

TTK md. 448 uyarınca, Yönetim kurulu iptal veya butlan davasının açıldığını ve duruşma gününü usulüne uygun olarak ilan eder ve şirketin internet sitesine koyar. İptal davasında üç aylık hak düşüren sürenin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz. Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde davalar birleştirilerek görülür. Mahkeme, şirketin istemi üzerine muhtemel zararlarına karşı davacıların teminat göstermesine karar verebilir. Teminatın nitelik ve miktarını mahkeme belirler.

TTK md. 449 uyarınca, genel kurul kararı aleyhine iptal veya butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK md. 450 uyarınca, genel kurul kararının iptaline veya butlanına ilişkin mahkeme kararı, kesinleştikten sonra bütün pay sahipleri hakkında hüküm ifade eder. Yönetim kurulu bu kararın bir suretini derhâl ticaret siciline tescil ettirmek ve internet sitesine koymak zorundadır.

TTK md. 451 uyarınca, genel kurulun kararına karşı, kötüniyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

### **Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27):**

TTK md. 411 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin en az yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 531 uyarınca, haklı sebeplerin varlığında, sermayenin halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler.

TTK md. 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

### **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):**

TTK md. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı şirketin, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı şirketin her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

**Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):**

SPKn. md. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Pay sahibinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına haksız bir biçimde engel olunması, genel kurul toplantısına usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin usulüne uygun bir biçimde ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

**Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):**

SPKn md. 27 uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler. Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğmakta olup, bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

**23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 23/06/2021 tarih ve 645 sayılı toplantısında payların ihracına ilişkin alınan karar aşağıdaki gibidir:

*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 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası arttırılarak 650.000.000 (Altyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına;*

*Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal bedel üzerinden kullandırılmasına;*

*Arttırılan 150.000.000 (Yüzellimilyon) Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 150.000.000 (Yüzellimilyon) adet payın, A ve B grubu paylar Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde,*

9.999.999,996 adedinin A grubu nama yazılı, 4.091.111,001 adedinin B grubu nama yazılı ve 135.908.889,003 adedinin C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;

Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu nama yazılı paylar için B grubu nama yazılı pay, C grubu hamiline yazılı paylar için ise C Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilmesine, 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda ilan edilmesine;

Sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına;

Sermaye artırımı işlemleri kapsamında Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine;

Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ticaret sicil müdürlüğü, noterler ve diğer tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, bildirim ve diğer tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi ve bu karar kapsamında yürütülecek her türlü iş ve işlemin yapılması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine

karar verilmiştir.

**23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Halka arz edilecek payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.



## **24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR**

### **24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler**

#### **24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:**

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

#### **24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:**

Ortaklık'ın 500.000.000 TL nominal tutarındaki sermayesi; 150.000.000 TL nominal tutarında tamamen nakit karşılığı olmak üzere 650.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

Arttırılan 150.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 150.000.000 adet payın, 9.999.999,996 adedi A grubu nama yazılı, 4.091.111,001 adedi B grubu nama yazılı ve 135.908.889,003 adedi C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

İhraç edilecek paylardan her biri 1 TL olmak üzere toplamda 135.908.889,003 TL nominal değerli 135.908.889,003 adet C grubu hamiline yazılı paylar, halka arz edilmektedir. Halka arz edilen C grubu paylar, Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

#### **24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi**

##### **24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:**

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, 2 (iki) iş günü süreyle, nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in ve Yatırım Finansman'ın kurumsal internet sitelerinde ([www.tskgbyo.com.tr](http://www.tskgbyo.com.tr)) ([www.yf.com.tr](http://www.yf.com.tr)) ve KAP'ta ilan edilecektir.

##### **24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci**

###### **a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:**

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler.

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal pay için 1,00 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa İstanbul'da işlem birimi 1,00 TL/1 Lot olup 1 adet paya denk gelmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem görecek C grubu payların tasarruf sahiplerine satışında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BIST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

**b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:**

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını, başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek olan yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler. Pay bedelleri tahsil edildikçe MKK tarafından Şirket'in TSKB nezdindeki TR760001400000000000344945 IBAN numaralı özel hesabına aktarılacaktır.

Bu sermaye artırımında, yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, süresi içinde bu haklarını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası pay kalması durumunda bu paylar, 2 işgünü süreyle nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Pay almak suretiyle Şirket'e ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

**c) Başvuru yerleri:**

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili tüm aracı kurumlar olup, izahname aşağıda belirtilen adreslerde incelemeye açık tutulmaktadır.

TSKB GYO	Ömer Avni Mh. Karun Çıkmazı Sok.No:2. 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul
Yatırım Finansman	Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinin [http://www.borsaistanbul.com/borsa\\_uyeleri/uye-bilgileri](http://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri) adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul'un telefon numarası +90 212 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları +90 212 298 23 48, +90 212 295 25 58'dir.

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

**24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:**

SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum İhraççı tarafından yazılı olarak Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, ihraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ayrıca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, Kurul tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

**24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:**

Yoktur.

**24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**

Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer/1 Lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

**24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

SPKn'nun 8. maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, durum, Şirket tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

**24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:**

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

Kaydi paylar Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden azami 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

#### **24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:**

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### **24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler**

**a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:**

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

**b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:** Yoktur.

**c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:** Yoktur.

**d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde ..../..../.... ile ..../..../.... tarihleri/ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.**

Tüm gruplar için bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, yeni pay alma haklarının kullanım süresinde paylar 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

**e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:**

Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma oranı %30,00'dur.

**f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:**

Pay bedelleri TSKB nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR760001400000000000344945 No'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni Pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen A, B ve C grubu pay sahipleri, yeni pay alma haklarına isabet eden pay bedelini, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar ise; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle Şirket’e ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafında hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

**g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:**

- i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
  - a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
  - b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıylayeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.
- ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.
- iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma haklarının satış süresi içinde bu hakkını satabilirler.

**h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:**

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

Payları Borsa İstanbul’da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kullanım süresi içinde söz konusu paylar üzerinde bulunan yeni pay alma haklarının alınıp satılması için Borsa İstanbul tarafından belirlenecek süre içinde “R” özellik kodu ile rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası’nda geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü, yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı’nın kapanış (son işlem) günü ise yeni pay alma hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar ise 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır.

**24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:**

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa’nda satışa sunulacaktır.

**24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:**

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket’in kurumsal internet adresinde ([www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr)), Yatırım Finansman’ın Kurumsal internet adresinde ([www.yf.com.tr](http://www.yf.com.tr)) ve KAP internet sitesinde ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilân edilecektir.

**24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:**

Nakdi sermaye artışı borsada satış olarak gerçekleştirilecek olup, talep toplama olmayacağından nemalandırma olmayacaktır.

**24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Kurum Adı</b>
Hakan AYGEN	Yönetim Kurulu Başkanı	TSKB GYO
Özlem BAĞDATLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	TSKB GYO
Sevilay KIRAN	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Mualla Arzu GÜNSUR	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Ahmet Hanefi ÖZBİLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	TSKB GYO
Ersan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	TSKB GYO
Aysel ÖLÇEN AYDINER	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	TSKB GYO
Nurlan EROL	Genel Müdür	TSKB GYO
Cengaver YILDIZGÖZ	Genel Müdür Yardımcısı	TSKB GYO
Mehmet Onur DENİZ	Avukat-Yönetici Yardımcısı	TSKB GYO
Melike HAMZA	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı	TSKB GYO
Barış BAHÇE	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	TSKB GYO
Mert YEŞİLYURT	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı	TSKB GYO
Ömer ERYILMAZ	Genel Müdür	Yatırım Finansman
Levent DURUSOY	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Eralp ARSLANKURT	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Zeki DAVUT	Genel Müdür Yrd.	Yatırım Finansman
Pervin BAKANKUŞ	Müdür	Yatırım Finansman
Ali Rıza BAKIR	Müdür	Yatırım Finansman
Mehmet Ali SUKUŞU	Müdür	Yatırım Finansman
Av. Mehmet Suat KAYIKÇI	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Nusret ÇETİN	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Elif ÇOPUR	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Burak ÇELEBİ	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Av. Abdurrahman Soyoglu	Hukuki Danışman	LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu
Yaşar Bivas	Sorumlu Denetçi	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

## **24.2. Dağıtım ve tahsis planı:**

**24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:**

Şirket'in ana hissedarı, yönetim kurulu üyeleri veya yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdü bulunmamaktadır.

**24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:**

Yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları Aracı Kurumdan öğrenebileceklerdir.

## **24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi**

**24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değer altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yatırımcılar, Aracı Kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından Aracı Kuruluşlara tahakkuk ettirilen tutarlar ve pay tutarı üzerinden hesaplanan aracılık komisyonu gibi hizmet bedelleri Aracı Kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

**24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:**

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değer altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değer altında kalmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde ([www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr)), KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ([www.yf.com.tr](http://www.yf.com.tr)) internet sitesinde ilan edilecektir.

Satış fiyatı nominal bedel ve piyasa bedeli esas alınarak belirlenmiştir.

**24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

## **24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

**24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:**

Şirket ile Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında 23.06.2021 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

**Aracı Kurum:** Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

**Adresi:** Meclis-i Mebusan Cad. No:81 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul

**Tel ve Faks :** (212) 317 69 00 ve (212) 282 15 50-51

**İnternet Sitesi:** www.yf.com.tr

#### **24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

#### **24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

Aracı Kurum (Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.) satışa “en iyi gayret aracılığı” ile aracılık edecektir. Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

#### **24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Yatırım Finansman ile 23.06.2021 tarihinde “Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde yeni pay alma haklarının kullanımı sonrası kalan payların Borsa İstanbul’da satışı Aracı Kurum tarafından en iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecektir. Kurum bu Aracılık Sözleşmesi ile aynı zamanda danışman olarak da hizmet verecektir.

#### **24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:**

Halka arza konu payların halka arzı sermaye artışı yolu ile gerçekleştirilecek olup; bu kapsamda

- TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay satış geliri,
  - Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu,
  - LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu danışmanlık ücreti
- elde edecektir.

Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu, halka arza ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu’nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı yoktur. Belirtilenler dışında halka arzdan önemli menfaati olan herhangi bir kişi bulunmamaktadır.

## **25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

### **25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:**

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımında ihraç edilen C grubu paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başlandığı 1’inci gün itibariyle MKK’da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlarlar.

A, B grubu imtiyazlı paylar ise Borsada işlem görmemektedir.

### **25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Mevcut durum itibariyle ortaklığın C grubu payları “TSGYO” işlem koduyla BIST Yıldız Pazar’da işlem görmektedir. Şirket’in A ve B grubu payları ise Borsa İstanbul’da işlem görmemektedir.



Sermaye artırımında ihraç edilecek A ve B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeyecek, ihraç edilecek C grubu payları ise BIST Yıldız Pazar'da "TSGYO" borsa koduyla işlem görmeye başlayacaktır.

### 25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi: Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları: Yoktur.

## 26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi: Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri: Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

- İhraççı tarafından verilen taahhüt: Yoktur.
- Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Yoktur.
- Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:Yoktur.
- Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar: Yoktur.

## 27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 150.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>Sermaye Artırım Miktarı</b>	<b>150.000.000</b>
Kurul Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	300.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV)	47.250
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	7.875
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	75.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	60.000
Diğer Masraflar (Tahmini)	50.000
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>540.125</b>
<b>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</b>	<b>149.459.875</b>
<b>İhraca Konu Pay Adedi</b>	<b>150.000.000</b>
<b>Pay Başına Düşen Maliyet</b>	<b>0,0036</b>

Payların satışından elde edilecek brüt gelir 150.000.000 TL olup, satışa ilişkin hesaplanan tahmini 540.125 TL sermaye artırım masrafları düşüldükten sonra elde edilecek tahmini net nakit girişi 149.459.875 TL ve pay başına düşen maliyet 0.0036 TL olarak hesaplanmaktadır.

## 27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Sermaye artırımını ile Şirket'in kredi borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki borç kalemlerinden kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir. Halka arzdaki tahmini 149.459.875 TL net gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu, 02.07.2021 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

02.07.2021 tarihinde KAP'ta ilan edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'na göre;

Şirket, bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonu net finansal borçluluğun kapatılmasında kullanacak olup, net finansal borçluluğun kapatılması sonucu bakiye fon kalması durumunda ise bu bakiyeden işletme faaliyetleri kapsamında da faydalanacaktır.

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli banka kredileri, aşağıdaki tabloda izah edildiği gibidir:

Kısa Vadeli Banka Kredileri	119.162.068 TL
Uzun Vadeli Banka Kredileri	26.164.455 TL
<b>Toplam Banka Kredileri</b>	<b>145.326.523 TL</b>

*\*Döviz bazlı banka kredilerinin TL karşılığı 31.03.2021 tarihindeki TCMB döviz alış kuru baz alınarak hesaplanmıştır. (1 Euro = 9,7741, 1 USD = 8,3260)*

Şirket, bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonu net finansal borçluluğun kapatılmasında kullanacaktır.

Böylelikle Şirket'i mevcut bilançosundaki borç kalemlerinden kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir.

## 28. SULANMA ETKİSİ

### 28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)	452.686.526	602.146.401
Nakit Sermaye Artışı	-	150.000.000
Sermaye Artırım Masraflar		540.125
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	650.000.000
Pay Başına Defter Değeri	0,91	0,93
Halka arz fiyatı	-	1,00
<b>Mevcut Ortaklar için Pozitif Sulanma Etkisi (TL)</b>		<b>0,02</b>
<b>Mevcut Ortaklar için Pozitif Sulanma Etkisi %</b>		<b>2.32%</b>
<b>Yeni ortaklar için sulanma etkisi</b>		<b>0,07</b>
<b>Yeni ortaklar için sulanma etkisi %</b>		<b>7.95%</b>

Ortakların yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması durumunda mevcut ortaklar için pozitif sulanma etkisi pay başına 0,02 TL (%2,32) olacaktır. Yeni ortaklar için sulanma etkisi 0,07 TL (%7,95)'dir.

İşbu hesaplama tüm pay sahiplerinin bedelli sermaye artırımına katılacakları varsayımı ile yapılmıştır. Bu doğrultuda sermaye artırımını sonuçlandırıldığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir.

### 28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)(31.03.2021)	286.442.500	602.146.401
Nakit Sermaye Artışı	-	150.000.000
Hisse Düzeltilmiş Fiyatı	-	2.43
Emisyon Primi	-	214.615.385
Sermaye Artırım Masraflar	-	540.125
Artırım Sonrası Şirket Özkaynakları (Defter Değeri)	-	650.517.760
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	650.000.000
Pay Başına Defter Değeri	0,57	1,00
<b>Mevcut Ortaklar için Pozitif Sulanma Etkisi (TL)</b>		<b>0,43</b>
<b>Mevcut Ortaklar için Pozitif Sulanma Etkisi %</b>		<b>74.69%</b>
<b>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</b>		<b>-1,43</b>
<b>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</b>		<b>-58.83%</b>

Bu hesaplamada; Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır. Varsayımlar üzerine hazırlanmış bir hesaplama olduğundan nihai durumda değişiklik arz edebilecektir.

Şirket'in 29.06.2021 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 2,86 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyatı 2,43 TL'dir.  $((2,86 \text{ TL} + 0,30 \text{ TL}) / 1,30 = 2,43 \text{ TL})$

Şirket ortaklarının tamamının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,43 TL (%74,69) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 1,43 TL (- %58,83)'dir.

## 29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde, süreç ile ilgili olarak Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'den aracılık hizmeti, LBF Partners Avukatlık ve Danışmanlık Bürosu'ndan ise hukuki danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

### 29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İzahnamede yeri geldikçe üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilere referans verilmiş olup, bu bilgilerin aynen alındığını, Ortaklığın bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak- 31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2020	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak No:27 Maslak. Sarıyer 34398 İstanbul	Yaşar BİVAS	Olumlu

## 30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceği, ileride değişebileceği hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

## 30.1. Genel Bakış

### 30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur.

Türkiye’de yerleşik bulunan (“**Tam Mükellef**”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“**Dar Mükellef**”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (“**GVK**”) uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye’de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir. Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2021 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

24.000TL’ye kadar %15

53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası %20

130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL, fazlası %27

650.000 TL’nin 130.000 TL’si için 30.190 TL, fazlası %35

650.000 TL’den fazlasının 650.000 TL’si için 212.190 TL, fazlası %40

### b. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa (“**KVK**”) göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25’tir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

## **30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi**

### **30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:**

2006 ve 2025 yılları arasında BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. – Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı’na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (“**BKK**”) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST’te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK’nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifat matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST’te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST’te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifata tabi tutulan BİST’te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek beyannameye dahil edilemez.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş

olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir. Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler. Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca tercüme edilmiş örneğinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi ve dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan % 15 (halihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve İç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz



etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### **30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi**

GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

#### **30.2.2.1. Gerçek Kişiler**

##### **30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler**

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BİST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır.

##### **30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadır. Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5). Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

#### **30.2.2.2. Kurumlar**

**30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar** Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

##### **30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar**

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin

satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

### **30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar**

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

### **30.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu**

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35 inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### **30.3 Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi**

GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

#### **30.3.1. Gerçek Kişiler**

##### **30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK’ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO’larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannameinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannameinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nun 86/1-c maddesi uyarınca, GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL’yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

##### **3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK’nun 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15’tir) tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durum GYO Şirketleri için geçerli değildir. GYO’lar bu vergiden istisnadır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca

tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nun 101. Maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkifat suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

## **3.2 Kurumlar**

### **3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar**

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kar payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

### **3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar**

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durum GYO Şirketleri için geçerli değildir. GYO'lar bu vergiden istisnadır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

## **31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ:**

**31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:** Yoktur.

**31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:** Yoktur.

**31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:** Yoktur.

**31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:** Yoktur.

**33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:** Yoktur.

**31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:** Yoktur.

**31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER:**

**31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):** Yoktur.

**31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:** Yoktur.

**31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER:** Yoktur.

## **32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No:2, 34427 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi ([www.tskbgyo.com.tr](http://www.tskbgyo.com.tr)) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, Uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

## **33. EKLER**

1. Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı
2. Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanı