

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**31 MART 2021
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	7
II	1 OCAK 2021 – 31 MART 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	13
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	13
	Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri	13
	Portföy Net Aktif Değeri	14
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
VI	MALİ TABLOLAR	27
VII	RİSK YÖNETİMİ	30
VIII	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	31
IX	DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	31

I - ŞİRKET PROFİLİ

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

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirkettir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 70 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 31 Mart 2021 itibarıyla 602 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 31.794 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Oteli) yarı hissesi bulunmaktadır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31.03.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye: 500,000,000 TL

Kayıtlı Sermaye: 500,000,000 TL

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

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

2006 yılında 12 milyon TL olan TSKB GYO'nun aktif büyüklüğü, 31 Mart 2021 itibarıyla 602 milyon TL'ye; sahip olduğu kiralanabilir ticari alan 66,000 m²'dir.

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

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Hakan Aygen	Yön. Kur. Başkanı	-
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
A. Hanefi Özbilen	Yönetim Kurulu Üyesi	-
S. Hüseyin Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Dilek Pekcan Mişe	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Aysel Ölçen Aydıner	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Hakan Aygen



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

Özlem Bağdatlı



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

A.Hanefi Özbilen



Ahmet Hanefi Özbilen Marmara Üniversitesi İşletme Bölümü mezundur. Kariyerine 1998 yılında Deniz Yatırım'da Kurumsal Finansman ve Araştırma Müdürlüğü'nde başlamıştır. 1999 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Kurumsal Finansman Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak çalışmaya başlayan Özbilen, Mali Analiz Müdürlüğü ve Krediler Müdürlüğü'nde kredi tahsis ve değerlendirmeye yönelik çeşitli görevler almıştır. Kredi satış ağırlıklı kariyerine ise Proje Finansman Müdürlüğü ve Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde aldığı görevler ile devam etmiştir. 2017 Haziran itibariyle Danışmanlık Pazarlama Birimi'nde Grup Yöneticisi görevini 2020 yılından itibaren Finansal Danışmanlık hattında görevini sürdürmektedir. Özbilen, Karsusan A.Ş.'de 2008-2014 yılları arasında, TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus)'de 2017-2019 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, 2015 yılından bu yana TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevi sürdürmektedir. Özbilen, 2017 yılı Ağustos ayında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Seyit Hüseyin Gürel



Seyit Hüseyin Gürel Orta Doğu Teknik Üniversitesi iktisat bölümü mezundur. Kariyerine Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mali Analiz Departmanında uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 2007- 2015 yılları arasında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde kariyerini sürdüren Gürel, 2015 yılında Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'ne geçmiştir. 2017-2019 yılları arasında TSKB Kurumsal Pazarlama Müdürlüğü'nde Grup Yöneticisi olarak çalışan Gürel, 2019 yılında Kurumsal Bankacılık Pazarlama Müdürü olarak atanmıştır. Gürel, 2020 yılından itibaren Danışmanlık Hizmetleri ve Pazarlama Müdürü olarak kariyerini sürdürmektedir. Ayrıca Gürel, 2020 yılında TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus) Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiştir. 2017 yılı Ağustos ayından itibaren TSKB GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almaktadır.

Dilek Pekcan Mişe



Dilek Pekcan Mişe, 2006 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. Aynı yıl içerisinde Deloitte'de denetçi olarak kariyerine başlamıştır. Bankalar, aracı kurumlar, kiralama, faktoring ve yatırım şirketleri, gibi finansal hizmetler sektöründe faaliyet gösteren birçok kuruluşun denetim çalışmalarında yer almıştır. 2009 yılında Finansal Raporlama sorumlusu olarak TSKB bünyesine katılan Sn. Dilek Pekcan Mişe halen Mali Kontrol bölümünde Grup Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Dilek Pekcan Mişe, 2019 yılı Mart ayında TSKB GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Ersan Yıldırım



Ersan Yıldırım, 1972 yılında İTÜ Elektronik Yüksek Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur ve 1978 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Bilimleri Enstitüsü Üretim Yönetimi Lisansüstü Uzmanlık Sertifikası almaya hak kazanmıştır. Yıldırım, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş de 1982-1998 yılları arasında sırasıyla Kredi Yatırım ile Mühendislik ve Danışmanlık Müdürlüklerinde çeşitli pozisyonlarda görev almıştır. Yıldırım, 2004-2008 yılları arasında Avrupa Konseyi Kalkınma Bankasında Kobi Proje Değerleme ve Türkiye Teknik Finansal Danışmanlığı görevini yürütmesinin yanı sıra ilerleyen yıllarda farklı kurumlarda üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Yıldırım, 2016 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Aysel Ölçen Aydın



Aysel Ölçen Aydın, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Mezun olduktan sonra çok uluslu şirketlere danışmanlık veren bir hukuk bürosunda çalışmış ve sonrasında da Türkiye'de faaliyet gösteren Private Equity ve Hedge Fon yönetim şirketlerinin sırasıyla Hukuk Müşavirliğini ve Türkiye ofisinin liderliğini yapmıştır. Deva Holding A.Ş. Hukuk İşlerinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ve Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Hukuk Direktörlüğü görevlerinde bulunmuştur. Meslek hayatında, yerli ve yabancı birçok kurumsal firmayla çalışmış çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu üyelikleri yapmıştır. Özel ilgi alanı müzakere olan Aysel Ölçen Aydın, aynı zamanda Türkiye'nin ilk arabulucularından olup, müzakere konusunda da 2016 yılında Harvard Üniversitesinde eğitim almıştır. Aydın, 2018 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Unvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Aysel Ölçen Aydın	Üye

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Unvanı
Aysel Ölçen Aydın	Başkan
Özlem Bağdatlı	Üye

Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içerisinde 26 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantıları hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiştir.

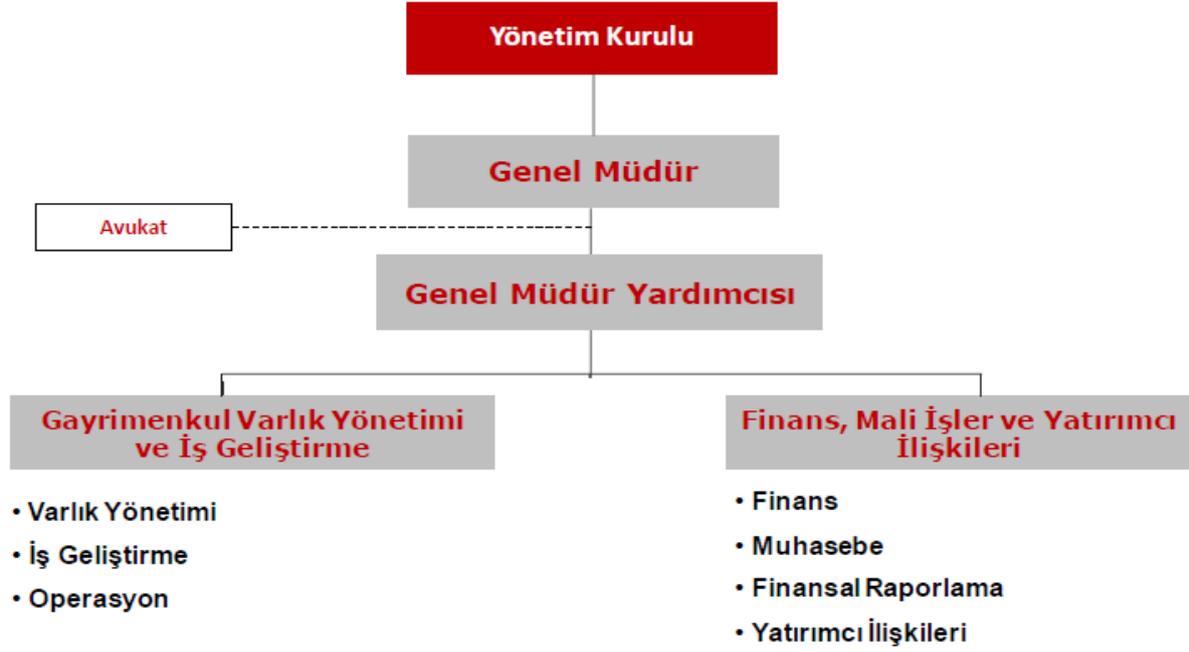
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi uyarınca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi konusunda, Yönetim Kurulu'nun 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği işlem bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi :

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

Organizasyon Şeması :



Kâr Dağıtım Politikası

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – 1 OCAK 2021 – 31 MART 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Sağlık Bakanlığı tarafından açıklanan Türkiye’de Covid-19 tablolarına göre 31 Mart 2021 itibarıyla ağır hasta sayısı 2,082, hayatını kaybeden hasta sayısı 31,537, toplam vaka sayısı ise 3,317,182 olmuştur. Türkiye’de gevşetilen Covid-19 tedbirleri, Mart ayında vaka sayısının hızla artması nedeniyle, tekrar sıkılaştırılmıştır. Sağlık Bakanlığı verilerine göre, Mart ayı sonu itibarıyla Türkiye’de yapılan toplam aşı sayısı 16,1 milyonu aşarken, 6,9 milyon kişinin aşılama işlemi tamamlanmıştır. Sağlık bakanı Fahrettin Koca 25 Mart tarihinde yaptığı açıklamada; 100 milyon dozdan fazla aşının Mayıs ayı sonu itibarıyla Türkiye’de olacağını, Mayıs ya da Haziran ayı sonunda salgının kontrol altına alınabileceğini belirtmiştir. Sağlık Bakanı, Türkiye’de kullanımı devam eden Sinovac aşısına ek olarak, ellerine ulaşan BionTech aşısı sayısının Nisan ayı başı itibarıyla 4,5 milyon doza ulaşacağını ayrıca BionTech ile 30 milyon dozluk opsiyonlu bir anlaşma yapıldığını açıklamıştır.

TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faiz oranı olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı %17’den %19’a yükseltilmiştir. Faiz kararına ilişkin TCMB tarafından yapılan basın duyurusunda, genişleyici parasal ve mali politikalar ile aşılama sürecinde yaşanan olumlu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme görünümünde iyileşme ve uluslararası emtia fiyatlarında artış görülmesine dikkat çekilmiştir. Duyuruda ayrıca, yükselen küresel enflasyon beklentilerinin, gelişmiş ülke para politikalarına ilişkin belirsizliklere ve küresel piyasalarda dalgalanmalara yol açtığı belirtilmiştir.

19 Mart 2021 Cuma günü Resmi gazetede yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla TCMB Başkanlığı görevinden alınan Naci Ağbal’ın yerine Prof. Dr. Şahap Kavcıoğlu getirilmiştir. Göreve atandığı 2020 yılının Kasım ayında %10.25 olan politika faiz oranı, eski başkan Naci Ağbal’ın görev yaptığı yaklaşık 4 aylık sürede %8.75 oranında arttırılmıştır. Naci Ağbal’ın ardından Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla TCMB başkan yardımcısı ve PPK üyelerinden Murat Çetinkaya görevinden alınarak yerine Mustafa Duman getirilmiştir.

TÜİK ve TCMB tarafından ortak olarak yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarına göre, Mart ayında bir önceki aya göre %2.5 artan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi 86.7 olmuştur. TCMB’nin açıkladığı iktisadi yönelim istatistikleri ve reel kesim güven endeksi raporuna göre, mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Mart ayında bir önceki aya göre 1.5 puan artarak 110.2’ye yükselmiştir. TCMB’nin web sitesinde yayınlanan finansal hizmetler istatistikleri ve finansal hizmetler güven endeksi (FHGE) raporuna göre, FHGE Mart ayında bir önceki aya göre 16.4 puan artarak 134.9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan ve 2021 yılı başı itibarıyla hesaplama yönteminde revizyona gidilen verilere göre, Şubat ayında 95.8 olan ekonomik güven endeksi Mart ayında 98.9’a yükselmiştir. TÜİK tarafından 2021 yılı başı itibarıyla güncellenen hesaplama yöntemine göre Mart ayında mevsim etkilerinden arındırılmış hizmet sektörü güven endeksi %5.1 artarak 105.5’e, perakende ticaret sektörü güven endeksi ise %0.2 artarak 109.2’ye yükselirken, inşaat sektörü güven endeksi %4 azalarak 79.8’e gerilemiştir.

TCMB'nin açıkladığı ödemeler dengesi gerçekleştirmelerine göre, cari işlemler açığı 2021 yılının Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre 166 milyon dolar azalarak 1,867 milyon dolar olmuştur. Böylece son 12 aylık cari işlemler açığı 36,599 milyon dolar olmuştur. Bu gelişmede hizmetler dengesi kaynaklı girişlerin 1,118 milyon dolar azalarak 455 milyona gerilemesine rağmen, ödemeler dengesi tablosundaki dış ticaret açığının 1,404 milyon dolar azalarak 1,913 milyon dolara gerilemesi etkili olmuştur. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı ise, 2020 yılının Ocak ayında 3,024 milyon dolar fazla vermiş olup 2021 yılının aynı ayında 1,177 milyon dolar fazla vermiştir.

TCMB'nin açıkladığı kısa vadeli dış borç istatistiklerine göre Ocak ayı sonu itibarıyla kısa vadeli dış borç stoku, 2020 yılı sonuna göre %1.3 artarak 140,3 milyar dolar olmuştur. Bu dönemde bankaların kısa vadeli dış borç stoku %4.4 artarak 60.6 milyar dolar olurken, diğer sektörlerin kısa vadeli dış borç stoku %3.6 azalarak 57 milyar dolar olmuştur. Borçlu bazında incelendiğinde, tamamı kamu bankalarından oluşan kamu sektörünün kısa vadeli dış borç stoku, 2019 yılı sonuna göre %10.6 artarak 28.4 milyar dolar olurken, özel sektörün kısa vadeli dış borç stoku %2.5 azalarak 89.2 milyar dolar olmuştur.

2021 yılı Mart ayı TÜFE oranı bir önceki aya göre %1.08, önceki yılın aynı ayına göre ise %16.19 artış göstermiştir. Yıllık bazda en yüksek artış %24.85 ile ulaştırma grubunda yaşanırken, en düşük artış %2.87 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda olmuştur. Ayrıca ev eşyası ile çeşitli mal ve hizmet gruplarında yaşanan sırasıyla %23.64 ve %21.49'lük artışlar dikkat çekmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) Mart ayında önceki aya göre %4.13, geçen yılın aynı ayına göre ise %31.20'lik artış göstermiştir.

İstanbul Sanayi Odası (ISO) verilerine göre ekonomik büyümenin öncü göstergesi olarak kabul edilen Türkiye İmalat PMI endeksi, Mart ayında önceki aya göre 1,9 puan artışla 52,6'ya yükselmiştir. TCMB'nin açıkladığı verilere göre İmalat sanayi kapasite kullanım oranı, Mart ayında bir önceki aya göre 0.2 puan azalarak %74.7 seviyesine gerilemiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış kapasite kullanım oranı da bir önceki aya göre 0.1 puan artarak %75.6 seviyesine çıkmıştır.

Türkiye ekonomisinin tahmini uluslararası kuruluşlar tarafından revize edilmiş olup OECD Mart 2021 Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye için 2021 yılı ekonomik büyüme beklentisini %2.9'dan %5.9'a, 2022 yılı için ise %3.2'den %3'e revize etmiştir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Türkiye'ye ilişkin 2021 yılı büyüme tahminini %3.5'ten 6.7'ye, 2022 yılı büyüme tahminini ise %4.5'ten 4.7'ye yükselttiğini açıklamıştır.

Şubat ayını 320 puan ile kapatan Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi, TCMB başkanının görevden alınmasından sonra sert bir şekilde yükselerek 487 puana kadar çıktıktan sonra Mart ayını 466 puan ile kapatmıştır.

TÜİK verilerine göre işsiz sayısı 2020 Şubat ayında bir önceki aya göre 250 bin kişi artarak 4 milyon 236 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 0.7 puanlık artışla %13.4 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı geçen yılın aynı ayına göre 0.7 puan artmıştır. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı bir önceki aya göre 0.4 puanlık artışla %26.9 olarak gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyatları Mart ayında %1.08 oranında artmış, yıllık enflasyon 0.58 puan yükselişle %16.19 olmuştur. Enflasyondaki yükseliş enerji, hizmet ve temel mallardan kaynaklanırken, gıda grubunda enflasyon gerilemiştir. Gıda enflasyonu taze meyve ve sebze fiyatları öncülüğünde bir önceki aya kıyasla yavaşlarken, işlenmiş gıda enflasyonundaki güçlü artış eğilimi bir miktar hız kesmekle birlikte devam etmiştir. Uluslararası petrol fiyatlarındaki artış eğilimine rağmen eşel mobil uygulaması enflasyonu sınırlamaya devam etmiştir. Bu doğrultuda, enerji fiyatları yatay bir seyir izlese de grup yıllık enflasyonu baz etkisiyle belirgin şekilde yükselmiştir. Hizmet enflasyonu kontrollü normalleşme sürecinin bazı alt kalemler üzerindeki yukarı yönlü etkisi ve özel iletişim vergisindeki artışın gecikmeli yansımalarına bağlı olarak artış kaydetmiştir. Temel mal enflasyonunda ise dayanıklı tüketim malları dışındaki sektörlerdeki gelişmelerle yukarı yönlü seyir korunmuştur. Üretici fiyatları başta petrol ve endüstriyel metaller olmak üzere uluslararası emtia fiyatlarındaki yükseliş, Türk lirasında yakın dönemdeki görünüm ve bazı ürünlerde süregelen arz sıkıntılarının etkisiyle güçlü bir artış kaydederek yükseliş eğilimini sürdürmüştür.

Hizmet fiyatları Mart ayında %1.26 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 0.82 puan artarak %12.56 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyon lokanta-otel, haberleşme ve diğer hizmetlerde artarken, kira ve ulaşımda görece yatay seyretmiştir. Salgın tedbirlerinin hafifletilmesiyle, yemek hizmetlerinde daha belirgin olmak üzere, lokanta-otel fiyatlarında belirgin artışlar gerçekleşmiştir. Faaliyetin kesintiye uğradığı zaman zarfında biriken maliyet baskısına ek olarak, kapasite sınırlamaları ve talep yönlü unsurların bu gelişmede etkili olduğu değerlendirilmektedir. Haberleşme hizmetleri fiyatlarındaki yükselişte özel iletişim vergisindeki ayarlamaların sarkan etkilerine bağlı olarak, cep telefonu, görüşme ve internet ücretlerindeki artışlar belirleyici olmuştur. Mart ayında, diğer hizmetler içinde sınıflandırılan belirli kalemler enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu kalemler arasında, özel okul ücretlerindeki yükseliş kaynaklı olarak eğitim hizmetleri öne çıkmış, bu gelişmede geçmiş enflasyona endekslemenin yanında bir önceki yıldaki geçici KDV indirimlerinin sona ermesi de etkili olmuştur. Ayrıca, salgın tedbirlerinin hafifletilmesiyle, eğlence hizmetlerindeki fiyat artışları da dikkat çekmiştir

Türkiye genelinde 2021 yılı Şubat ayında gerçekleşen konut satışlarına bakıldığında 81,222 adet konutun satılmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının Şubat ayında gerçekleşen 118,753 dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık %31.6 oranında düşüş yaşanmıştır.

İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakılacak olursa; 2021 Şubat sonu itibarıyla kümüle konut satışlarının, 2020 yılı aynı dönemine göre İstanbul'da yaklaşık %32.6 oranında, İzmir'de %41.4 Ankara'da ise %43.1 oranında arttığı görülmüştür.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Ocak ayı sonuçları açıklanmıştır. Ocak 2021 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Aralık 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde 214 puan olarak gerçekleşmiştir. AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ocak 2021'de İstanbul'da 995 TL, Anadolu'da 694 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ocak 2021'de 814 TL olarak gerçekleşmiştir. Ocak 2021 döneminde ziyaretçi sayısı endeksi 2020 Aralık ayı ile karşılaştırıldığında %3.0 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Değerlendirmeler:

Covid-19 salgınından etkilenen insan sayısı Mart ayı sonu itibarıyla 129 milyonu, hayatını kaybeden insan sayısı ise 2,8 milyonu aşmıştır. Covid-19'dan etkilenen insan sayısı, ABD'de 30 milyonu, Brezilya'da 12,7 milyonu ve Hindistan'da 12,1 milyonu aşarken, verilen toplam doz aşı miktarı 580 milyon olmuştur. Avrupa'nın çoğu ülkesinde Covid-19 vakalarının artmaya başlaması ile birlikte salgında üçüncü dalga beklentileri oluşmuştur. Covid-19 virüsünün daha hızlı yayılan mutasyonlarının yanı sıra aşılama çalışmalarının yavaş ilerlemesi salgın kısıtlamalarının yeniden artmasına neden olmuştur. Pek çok Avrupa ülkesi, AstraZeneca'nın geliştirdiği Covid-19 aşısının kanda pıhtılaşma riskini arttırdığı iddiasıyla kullanımını askıya almıştır. Bağımsız bir izleme kurulunun, AstraZeneca aşısının ABD'deki klinik denemelerde %79 olarak açıklanan etkinlik oranının eksik sonuçlara dayandığı endişesini paylaşmasının ardından, şirket aşının etkinlik oranını %76'ya düşürdüğünü duyurmuştur.

ABD'de daha önce %4.1 olarak açıklanan 2020 yılı dördüncü çeyrek GSYH büyüme oranı verisi %4.3 olarak revize edilmiştir. 2020 yılında salgının etkisiyle, cari işlemler açığı %34.8 artarak 647,2 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Cari işlemler açığının ulaştığı bu seviye 2008 finansal krizinden bu yana ulaşılan en yüksek seviye olmuştur.

ABD Merkez Bankası (FED) para politikasındaki mevcut durumu değiştirmeyerek politika faizini %0-%0.25 aralığında sabit tutmuştur. Yapılan açıklamada aylık en az 80 milyar dolar hazine tahvili ve 40 milyar dolar ipoteye dayalı menkul kıymet alımlarının maksimum istihdam ve fiyat istikrarı hedeflerine yaklaşılan kadar devam edeceği belirtilmiştir. Toplantı sonrası FED başkanı Powell açıklamalar yaparken, enflasyondaki geçici artışın faiz artışını gerektirmediğini ve enflasyonun bir süre %2'nin üzerinde seyretmesine izin vereceklerini belirtmiştir. Toplantı sonrasında yayınlanan tahminlere göre FED üyelerinin ABD ekonomisi için öngördükleri büyüme oranları 2021 yılı için %6.5, 2022 yılı için %3.3 ve 2023 yılı için %2.2 olmuştur. FED başkanı Powell'ın yaptığı bir başka açıklamada, ABD ekonomisi ancak tam toparlanma kaydettikten sonra varlık alım programında ve faiz oranlarında kademeli ve şeffaf bir politika değişikliğine gidileceğini vurgulamıştır.

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) yaptığı toplantıda, %0 olan politika faizinde değişikliğe gitmezken, finansal koşullardaki sıkılaşmayı engellemek için 2021 yılının ikinci çeyreğinde tahvil alım hızını artıracığını açıklamıştır. ECB toplantısı sonrası yapılan açıklamada, Avro Bölgesi ekonomik büyüme beklentisi 2021 yılı için %3.9'dan %4'e revize edilirken, enflasyon beklentisi ise %1'den %1.5'e revize edilmiştir.

Avro Bölgesi Mart ayı TÜFE oranı %0.9 olarak gerçekleşmiştir. Bölgenin Avrupa Komisyonu tarafından açıklanan tüketici güven endeksi ise Mart ayında -10,8 olmuştur. Şubat ayında 57,9 olan Avro Bölgesi imalat PMI'ı Mart ayında 62.4'e yükselerek beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bölgenin hizmetler PMI endeksi ise Mart ayında 48.8'e yükselmiştir.

OECD Mart 2021 Ekonomik Görünüm raporunda, küresel ekonomik faaliyetlerin aşı uygulamasındaki artış, ek mali destek paketleri ve genel olarak ekonominin salgınla mücadele etme başarısı sayesinde gelişme gösterdiği vurgulanmıştır. OECD bu çerçevede, küresel büyüme beklentisini 2021 yılı için %4.2'den %5.6'ya, 2022 yılı için %3.7'den %4 seviyesine yükseltmiştir.

ABD'de İnşaat harcamalarındaki büyüme yılın ilk 2 ayında da devam etmektedir. Şubat ayında yıllık toplam inşaat harcamaları geçen yılın aynı ayına göre %5.3 artmış ve 1,52 trilyon dolara yükselmiştir.

ABD'de mevcut konut satışları düşük faiz oranlarının etkisi ile yeni yıla artış ile başlamıştır. Ancak 2021 Şubat ayında satışlar gerilemiştir. Yeni ev satışları şubat ayında 775 bin adet ile Ocak ayı

satışının oldukça altında kalmıştır. Mevcut ev satışları ise 6,22 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen aya göre gerileme Şubat ayındaki gerilemeye rağmen ABD’de mevcut ve yeni konut satışlarında yeniden büyümeye dönüleceği beklenmektedir. Müstakil konut talebindeki artışa bağlı olarak konut satış fiyatları artışı da yıllık %11’e yükselmiştir.

Avro bölgesinde inşaat harcamaları yeni yıla yine küçülme ile başlamıştır. Kapatmalar ve zorlu kış koşulları daralmaya neden olmuştur. Toplam inşaat harcamaları geçen yılın aynı ayına göre %19 daralmıştır. Daralma konut inşaatlarında %0.4 olurken, konut dışı inşaat harcamaları %7.4 ile daha yüksek bir daralma göstermiştir.

Küresel ekonomide ve finansal piyasalarda aşırı gelişmeleri ile başlayan iyimserlik 2021 yılının ilk iki ayında tüm emtia fiyatlarında ve buna paralel olarak inşaat malzemeleri fiyatlarında önemli artışlara yol açmıştır. Mart ayında ise fiyat artışları durağanlaşmıştır. Salgının kuvvetlenen üçüncü dalgası ile fiyat artışları hız kesmiştir. Buna bağlı olarak 2021 Mart ayında inşaat demiri fiyatları %4.8 düşmüştür. Bakır fiyatları %2.4 gerilemiştir. Kereste fiyatları ise %1.0 yükselmiştir. Mart ayında fiyatlardaki durağanlaşmada artan uzun vadeli faiz oranlarının etkisi bulunmaktadır.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

31.03.2021 tarihli aktif toplamı 602 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %98'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %1'lik kısmı ise para ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

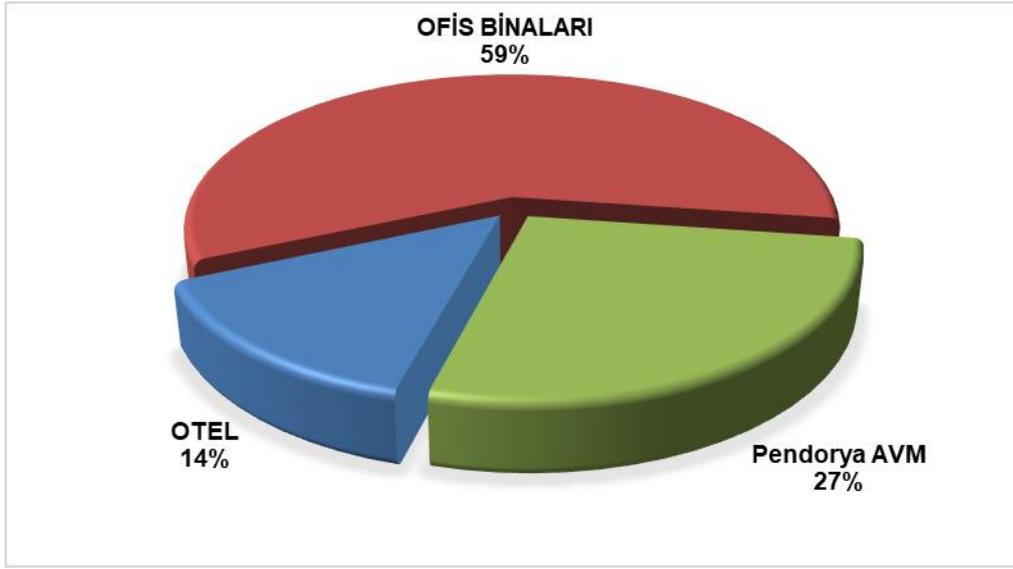
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	98%	98%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami 50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami 49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami 20%
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	Azami 10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	33%	30%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(1)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aŗaęıdaki tabloda gösterilmiŗtir:

(TL)	31.03.2021	31.12.2020
Pay Sayısı	500,000,000	500,000,000
Portföy Net Aktif Değeri	452,686,526	464,638,714
Pay Baŗına Net Aktif Değeri	0.91	0.93

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



Pendorya Alışveriş Merkezi



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

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

1,000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1,000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskiçji Bazaar'ın yanısıra Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sineması ve 1,000 m² alanda hizmet veren Köfteci Yusuf ile ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1.5 km, merkeze 3.5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer almaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23,183,42 m²

Toplam Kapalı Alan: 80,648 m²

Kiralanabilir Alan: 30,573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 158,430,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, 11425 ada içerisindeki 8 no'lu parselde kayıtlı, 23.182,96 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75 H _{max} : 30,50m"	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Bina İnşaat Alanı	80,648 m ²
	Kiralabilir Alan	30,573 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı	158,430,000-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17,827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

İstanbul'un birçok yerinden kara ve deniz yolu ile rahatça ulaşım sağlanabilen Fındıklı ofis binalarında TSKB ile bazı iştirak şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Ofis Binaları kira getirileri, merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünün önemli bir parçasıdır. Ofis kompleksindeki doluluk %100'dür.

Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçenekleri bölge çekiciliğini artırmaktadır. Galataport projesinin 2021 yılı içerisinde kısmen tamamlanması ve bölgenin önümüzdeki dönemde değerini artırması beklenmektedir.

Aynı zamanda Ofis Binalarının yakınında devam etmekte olan Kabataş Meydan Düzenlemesi ve Transfer Merkezi Projesi (Martı Projesi)'nin ilk etabı 2019 yılı Mart ayında açılmıştır. Martı temalı mimari projenin iptal edildiği, Osmanlı mimarisinden esinlenen klasik terminal binalarının yapılmasının planlandığı ve konunun İBB yönetiminin gündeminde olduğu bilinmekte olup, projenin ikinci etabının 2021 yılı içerisinde açılması beklenmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4,125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17,827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 310,705,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevki, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1,695.50 m ² arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Genel Müdürlük Binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kısmen "3. Derece Ticaret Alanı" kısmen "Konut Yerleşme Alanı" kısmen "30m 1. Derece Kentsel ve Bölgesel Yol" alanı içerisinde kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkması Sokak No:2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no’lu parselde kayıtlı, 2,429.61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “4 Bloklu Kargir İşyeri”
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB, TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.,
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda kısmen “Konut Yerleşme Alanı, Avan Proje H: 4 Kat (İlgili Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacak)” alan içerisinde kalmaktadır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10,724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan “Ofis Binası”dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Pazar Yaklaşımı	155,015,000-TL	625,450-TL

Tahir Han



TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul'un eşsiz deniz manzarasına hakim yapılardan biri olan Tahir Han; merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır.

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han, 607 m² arsa, 3,198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Tahir Han'ın yakın çevresinde sürdürülen Galataport projesinin, 2021 yılı içerisinde kısmen tamamlanması ve bölgenin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle Han'ın ekspertiz değerinin önümüzdeki dönemde olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir. Tahir Han, halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumda olup kiracıların tahliyesine ilişkin süreç devam etmektedir.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3,198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 37,195,000 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Tahir Han, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606.62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....53/72 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.....1/144 Ömer Faruk ÇELİK37/144
Mevcut Kullanım	Kısmen boş kısmen iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Tadilatında "Turizm+Hizmet+Ticaret (THT)" lejandına sahiptir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "İş Yeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 53/72 Hissesinin Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	50,530,000- TL	37,195,000-TL

Divan Adana Oteli



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

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

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

Misafirlerine çok uygun fiyatlara çok yüksek kalitede bir ürün ve servis sunan ve kendi kategorisinde rakipsiz olan Divan Adana Oteli, 1 adet engelli odası, 2 adet grand suit, 12 adet suit oda ve 165 adet standart oda olmak üzere 180 odanın yanında bünyesinde çok amaçlı balo salonu, yedi adet toplantı salonu, roof bar, lobby bar, Fitness center, kapalı yüzme havuzu, spa, türk hamamı, masaj odaları, TV odası, Divan Pub, kuaför, kapalı ve açık otopark içermektedir.

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

Otopark: 1,452 m² / 70 Araç + 10 Araç (Açık Otopark)

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri (1/2 Hisse): 83,897,500 TL

Ekspertiz Raporu Tarihi: 31 Aralık 2020

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş, Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel ve İşyeri
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15,000,000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı ve 1 Katlı Kitle ve Bahçesi
Arsa Büyüklüğü	3,608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel ve İşyeri" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

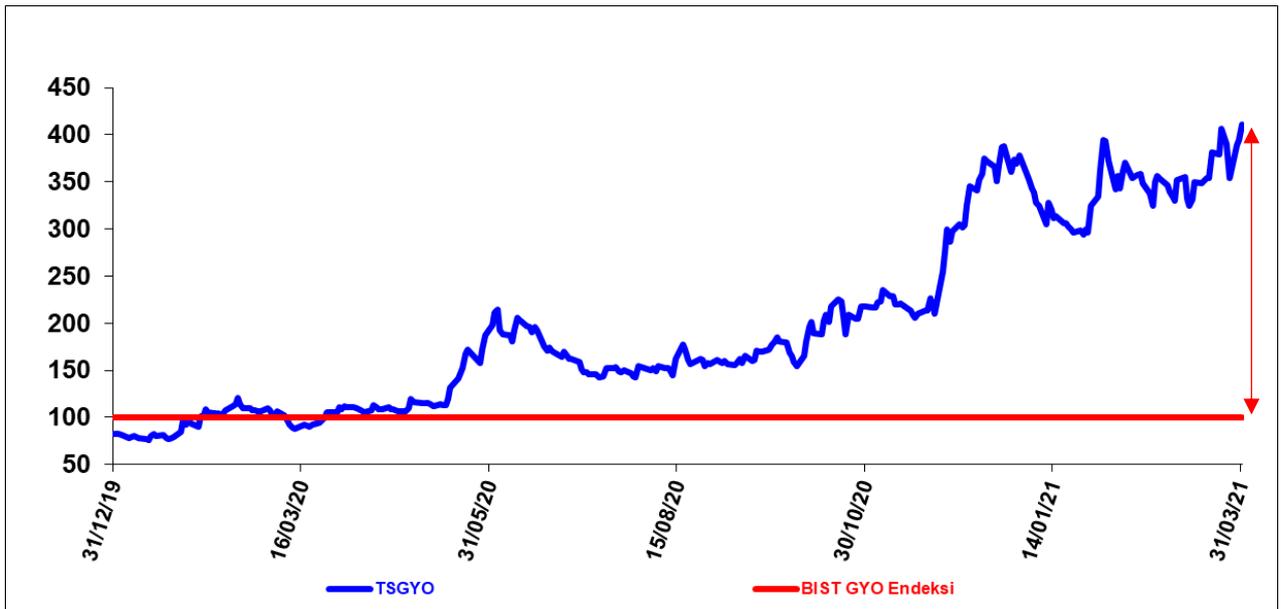
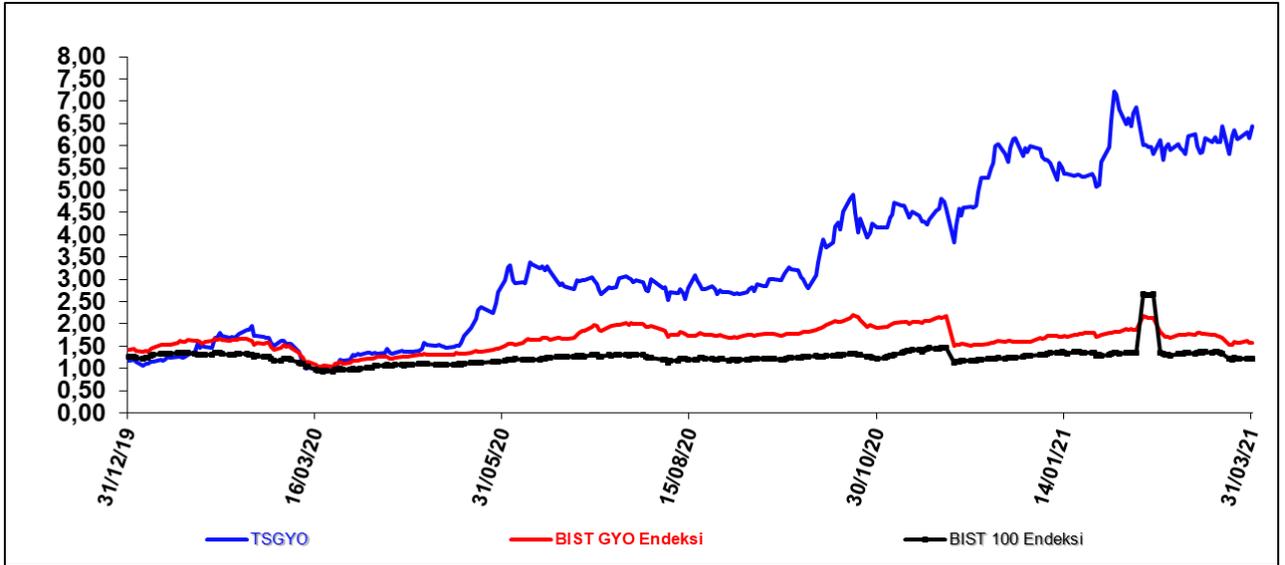
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

	31.12.2020	31.03.2021	Performans
BİST 100 (XU100)	1,475	1,392	-6%
BİST GYO (XGMYO)	642	635	-1%
TSGYO	5.73	6.15	7%

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması

	31.12.2020	31.03.2021	Performans
Piyasa Değeri (mn TL)	2,865	3,075	31.12.2020 - 31.03.2021
Piyasa Değeri (mn USD)	390	369	7%
			-5%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Deęer Tablosu (31.03.2021 itibarıyla):

TSGYO Net Aktif Deęer Tablosu (TL)	
Otel	83,897,500
Divan Adana Oteli	83,897,500
Ofis Binaları	347,900,000
Fındıklı Binaları	310,705,000
Tahirhan Binası	37,195,000
Alışveriş Merkezi	158,964,645
Pendorya AVM	158,964,645
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	590,762,145
İştirakler	583,046
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	6,362,004
Toplam Portföy Değeri	597,707,195
Hazır Değerler	1,733
Alacaklar	758,352
Diğer Aktifler	3,189,476
Borçlar	148,970,229
Net Aktif Deęer	452,686,526
Piyasa Değeri	3,075,000,000
Net Aktif Deęerine göre Prim	579%

VI - MALİ TABLOLAR

31.03.2021 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

VARLIKLAR	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		9,921,038	11,812,029
Nakit ve nakit benzerleri	4	6,362,004	8,294,145
Ticari alacaklar	7	758,352	634,764
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	4,389	170
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	753,963	634,594
Diğer dönen varlıklar	13	2,800,682	2,883,120
DURAN VARLIKLAR		591,735,717	591,237,623
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımlar	5	583,046	597,338
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	590,762,144	590,227,500
Maddi duran varlıklar	9	225,442	246,340
Maddi olmayan duran varlıklar	10	27,115	28,475
Diğer duran varlıklar	13	137,970	137,970
TOPLAM VARLIKLAR		601,656,755	603,049,652
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		122,105,297	110,847,039
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	110,274,892	100,239,645
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	110,274,892	100,239,645
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	8,887,176	8,413,116
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	8,887,176	8,413,116
Ticari borçlar	7	2,131,524	1,550,839
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7, 22	547,347	671,724
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1,584,177	879,115
Kısa vadeli karşılıklar		307,836	323,247
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	283,791	299,202
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	24,045	24,045
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	503,869	320,192
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26,864,932	27,563,899
Uzun vadeli borçlanmalar	6	26,164,455	26,912,108
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	6, 22	26,164,455	26,912,108
Uzun vadeli karşılıklar	12	414,177	380,419
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	414,177	380,419
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	286,300	271,372
ÖZKAYNAKLAR		452,686,526	464,638,714
Ödenmiş sermaye	14	500,000,000	500,000,000
Pay ihraç primleri	14	863,626	863,626
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(61,120)	(61,120)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(61,120)	(61,120)
Geçmiş yıllar karları		(36,316,462)	9,464,761
Net dönem karı / (zararı)		(11,952,188)	(45,781,223)
TOPLAM KAYNAKLAR		601,656,755	603,049,652

31.03.2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Hasılat	15	6,253,356	6,114,683
Satışların maliyeti	15	(2,253,654)	(2,648,777)
Brüt kar		3,999,702	3,465,906
Genel yönetim giderleri	16	(1,728,214)	(1,328,883)
Pazarlama giderleri	17	(40,342)	(142,320)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	409,439	413,639
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(38,877)	(22,442)
Esas faaliyet karı		2,601,708	2,385,900
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki/(zararlarındaki) paylar	5	(14,292)	(219,030)
Finansman gelirleri	19	-	5,809
Finansman giderleri	19	(14,539,604)	(25,836,847)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(11,952,188)	(23,664,168)
Vergi geliri / (gideri)		-	-
- Dönem vergi geliri /(gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(11,952,188)	(23,664,168)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0239)	(0.0789)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(11,952,188)	(23,664,168)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)	12	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(11,952,188)	(23,664,168)

VII - RİSK YÖNETİMİ

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

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

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

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam aktif toplamının yaklaşık %71'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

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

VIII – SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

1. Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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

IX – DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşları

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