

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**31 MART 2017
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	6
II	1 OCAK 2017 – 31 MART 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	8
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	10
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	12
	Şirket Portföyü-Expertiz Raporu Özetleri	12
	Portföy Net Aktif Değeri	13
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	23
VI	MALİ TABLOLAR	26
VII	RİSK YÖNETİMİ	28
VIII	DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	29

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Ünvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü	: TSGYO
Merkez Adresi	: Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sk. No:1 34427 Fındıklı İstanbul
Web Sitesi	: www.tskbgyo.com.tr
E-mail	: gyo@tskb.com.tr
Telefon No	: (212) 334 50 20
Faks No	: (212) 334 50 27

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 67 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 2017 itibarıyla 432 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 30.573 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 Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Hisse senedi performansına yönelik başlıca bilgiler "Şirket Hisse Senedine İlişkin Bilgiler" bölümünde sunulmuştur.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31.03.2017 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

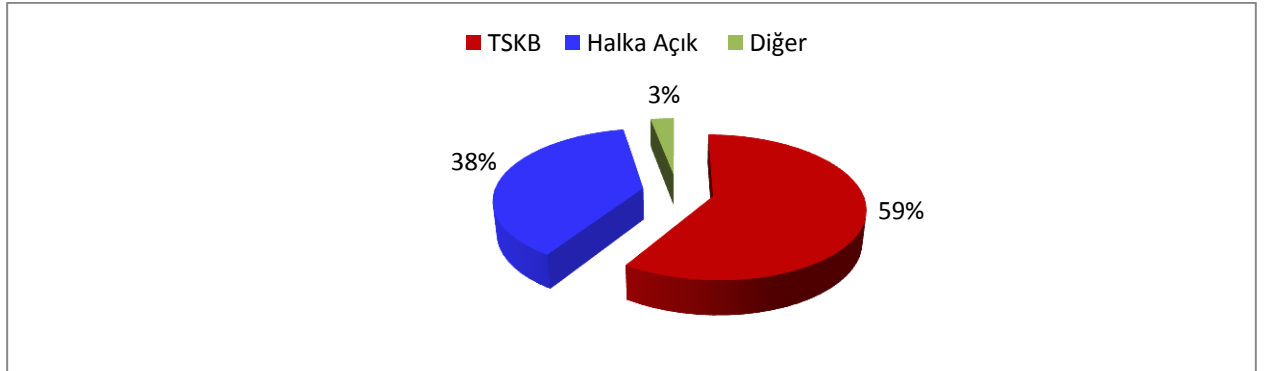
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye : 200.000.000 TL

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı(TL)	Oran (%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000	59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2.000.000	1,33
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1.150.000	0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	450.000	0,30
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400.000	0,27
Halka Açık*	57.500.000	38,33
Toplam	150.000.000	100,00

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 31.03.2017 itibarıyla %70,84'tür.



Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermaye içerisinde, 10.000.000 TL'ye karşılık gelen A Grubu hisseler ile, 4.091.111 TL'lik B Grubu hisseler nama yazılı olup, bakiye 135.908.889 TL'lik C Grubu hisselerin tamamı hamilinedir. C Grubu hamiline payların 57.500.000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. A ve B Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Ufuk Bala Yücel	Yön. Kur. Başkanı	-
Özlem Bağdatlı	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
Elif Aydoğan Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Fuat Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	-
A. Öznur Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
İ. Ümit Seğmen	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Ufuk Bala Yücel



Ufuk Bala Yücel, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1987 yılında başladığı bankacılık kariyerinde Interbank, Yapı ve Kredi Bankası ve Finansbank ta çeşitli görevler üstlendikten sonra 2001 yılında TSKB de Krediler Müdürü olarak çalışmaya başlamıştır. Şu anda TSKB Kredilerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten Yücel ayrıca, TSKB GYO da 2007 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili görev alan Yücel, 2014 yılından bu yana Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

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. 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.

Elif Aydoğan Özdemir



Elif Aydoğan Özdemir, Boğaziçi Üniversitesi işletme bölümü mezundur. Kariyerine Finansbank Yurtdışı Sermaye Piyasaları Araştırma Departmanında uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1997 yılında TSKB Mali Analiz Müdürlüğü'nde analist olarak çalışmaya başlayan Özdemir, aynı departmanda 2008-2016 yılları arasında Mali Analiz Müdürü olarak kariyerini sürdürmüştür. Özdemir, 2017 yılı Ocak ayından itibaren TSKB'de Kredi İzleme Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş Girişim Sermayesi Yatırım A.Ş.'de 2006-2011 yılları arasında, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de 2011-2014 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, 2015 yılından bu yana TSKB Munzam Vakfı'nda Denetçidir. Özdemir, 2017 yılında TSKB GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Fuat Sönmez



Fuat Sönmez, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü mezunudur. 1997 yılında TSKB de çalışma hayatına başlayan Sönmez, Banka içinde Bilgi Teknolojileri Koordinatörlüğü ve Teftiş Kurulu Başkanlığı bünyesinde değişik pozisyonlarda görevlerde bulunmuştur. 2013 yılında İç Kontrol Departman Müdürü olarak atanmış olup, halen bu görevini devam ettirmektedir. Sönmez, 2014 yılından bu yana TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

A.Öznur Gökhan



Öznur Gökhan, Gazi Üniversitesi İşletme Bölümünden 1990 yılında mezun olduktan sonra, aynı yıl Akbank da Uzman Yardımcısı olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1993-1995 yılları arasında Osmanlı Bankasında Uzman olarak görev almıştır. 1995 yılında TSKB de çalışmaya başlayan Öznur Gökhan, Sistem Geliştirme Müdürlüğünde Uzman, Hazine ve Muhabir İşlemleri Müdürlüğünde Yöneticilik yapmış olup, 2006 yılından bu yana Kredi Operasyonları Müdürü olarak çalışmaktadır. 2005-2013 yılları arasında İş Faktoring A.Ş.de Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılında TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

İ. Ümit Seğmen



1956 İstanbul doğumlu olan İ. Ümit Seğmen öğrenimini 1975-1980 yılları arasında İTÜ Endüstri Mühendisliği bölümünde tamamlamış, 1980-1982 yıllarında ise İTÜ İşletme Fakültesinde Yüksek Lisans yapmıştır. TSKB de 1982-2003 yılları arasında Müşavir, Uzman ünvanıyla projelerin teknik değerlendirme ve ekspertiz alanlarında çalışmış olup, 2012 yılından bu yana TSKB GYO da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Ersan Yıldırım



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, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş de 1982-1998 yılları arasında sırasıyla Kredi Yatırım ile Mühendislik ve Danışmanlık Müdürlüklerinde çeşitli pozisyonlarda görev almıştır. Yıldırım, 2004-2008 yılları arasında Avrupa Konseyi Kalkınma Bankasında Kobi Proje Değerleme ve Türkiye Teknik Finansal Danışmanlığı görevini yürütmesinin yanısıra ilerleyen yıllarda farklı kurumlarda üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmüştür. Yıldırım, 2016 yılında TSKB GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Yönetim Kurulu, Esas Sözleşme’de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Elif Aydoğan Özdemir	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	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
İ. Ümit Seğmen	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	Ünvanı
İ. Ümit Seğmen	Başkan
Elif Aydoğan Özdemir	Üye

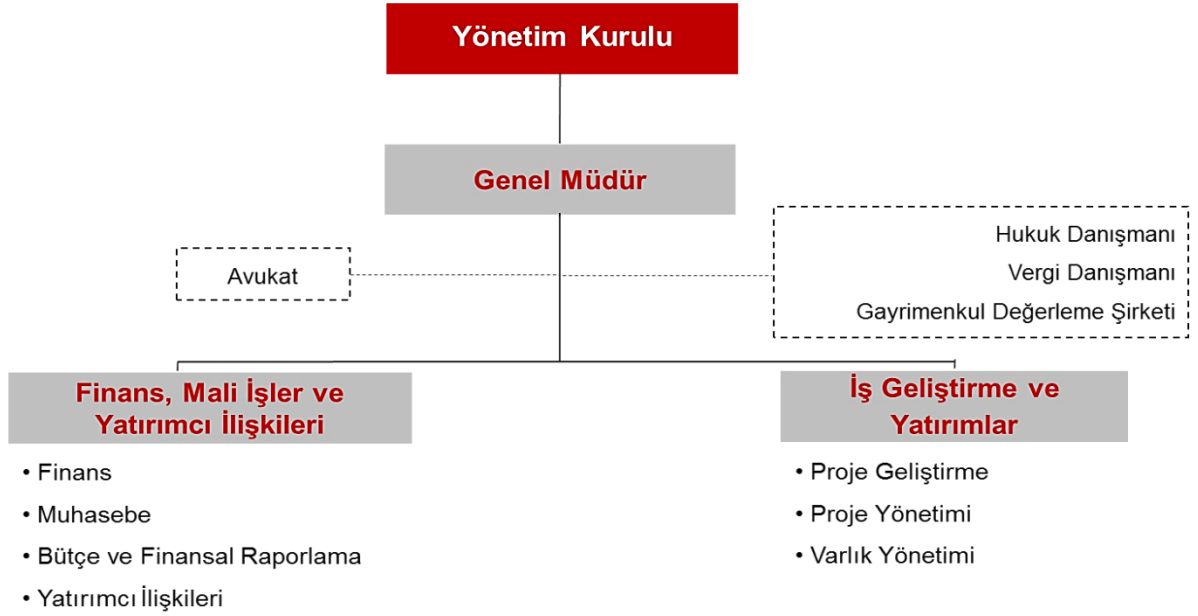
Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi 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, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Unvanı
Hüseyin Tiken	Genel Müdür
Cengaver Yıldızgöz	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Organizasyon Şeması:



Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz.

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 nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

II - 1 OCAK 2017–31 MART 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

2016 yılının ikinci çeyreğinden itibaren başlayan ekonomik daralma süreci, yılın ilk çeyreğinde referandum gündemi ile birlikte erken seçim olasılığı ihtimalinin doğması, iç ve dış politikada belirsizlikleri arttırmış olup, iktisadi faaliyetlerin zayıf seyri ilgili süreçte devam etmiştir. Ekonomik toparlanmaya ilişkin hükümetin sağladığı yatırım teşvikleri ve istihdam destekleri iktisadi faaliyetlerde zayıf da olsa iyileştirici etki yaratmıştır. 2016 yılının son çeyreğinde artan tüketici harcamalarının yarattığı olumlu etki ile birlikte 2016 yılı ekonomik büyümesi yüzde 2,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türk Lirasında yaşanan volatilité sebebi ile artan üretim maliyetlerinin hızla fiyatlara yansımaları devam etmektedir. Üretici fiyatlarındaki yıllık yüzde 15,36 artış, tüketim kanalıyla enflasyon rakamlarına da yansımıştır. Mart ayında yıllık TÜFE artışı yüzde 11,29 ile 2008 yılından bu yana en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Enflasyondaki yükselişin temel sebepleri arasında gıda fiyatlarındaki yükseliş ve mevsimsel olarak artan giyim fiyatları etkili olmuştur. Dayanıklı tüketim eşyalarında yapılan vergi indirimlerine karşın, enerji fiyatlarındaki dalgalı seyir ve kurda gözlemlenen oynaklık enflasyonun önümüzdeki dönemler de çift haneli seyrini sürdüreceğine işaret etmektedir.

2017 yılı Şubat ayında dış ticaret açığı ihracatın ithalatı karşılama oranının azalmasına bağlı olarak geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 15 artmıştır. Dış ticaret açığında artış yaşanması cari açığın artmasına sebep olmuştur. Emtia fiyatlarında yükseliş, enerji ithalatındaki iyileşmeyi sınırlandırırken, turizm gelirlerinde düşüş yaşanması cari açığı 561 milyon dolar arttırarak 2,8 milyar dolara ulaşmasına neden olmuştur. Kısa vadeli portföy yatırımları Ocak ayında artarak cari açığın finansmanına pozitif katkı sağlamıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 16 Mart tarihinde gerçekleştirdiği Para Politikası toplantısında ilave sıkılaştırmaya gitmiştir. TCMB, geç likidite penceresinin borç verme faiz oranını 75 baz puan arttırarak yüzde 11,75'e yükseltmiş olup, enflasyon görünümünde iyileşme olmaması durumunda ilave sıkılaştırma yapılabileceğinin altını çizmiştir.

Kredi derecelendirme kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Ba1'e düşürdüktan sonra Mart ayında ilaveten Türkiye'nin not görünümünü artan siyasi belirsizlik ve kurumsal zayıflama gerekçesi ile durağandan negatife düşürdüğünü açıklamıştır. Yapılan olumsuz değerlendirme ile Türkiye'nin kredi notunun aşağı yönlü revize edilme ihtimali kuvvetlenmiştir.

2016 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun ve özel sektörün teşvikiyle artan konut talebi ve altyapı harcamaları, 2017 yılının ilk çeyreğinde de kampanyalar ve hukuki düzenlemeler ile artış eğilimi göstermiştir. Konut inşaatı projelerinde Ocak ayında başlatılan, kamu tarafından ihalesi yapılacak konut inşaatı projelerine KDV'nin yüzde 8 olarak uygulanması, ayrıca inşaat sektörü firmalarının uyguladığı kampanyalarla birlikte konut stokları önemli ölçüde azalmıştır. İnşaat sektörüne yönelik desteklerin güven endeksine yansımaları devam etmektedir. 2016 yılı Temmuz ayında 17 puan düşen güven endeksi, 2017 yılı Mart ayında 13 puan yükselerek son yılların en yüksek seviyelere ulaşmıştır.

2016 yılında yeni konut fiyatlarındaki artış oranı ortalama maliyetlerin altında kalmıştır. Yeni konut inşaat maliyetleri yüzde 7,7 olmasına karşın, yeni konutlarda fiyat artışı yüzde 2,9 ile sınırlanmıştır.

Konut talebinin alt kırılımlarına bakıldığında yapılan kampanyaların tüketici talebini de etkilediği görülmektedir. 2017 yılı Mart ayında 1+1 konut tipi satışı yüzde 0,51 oranında azalmış olup, 2+1 konut tipi talebi yüzde 0,40 oranında ve 3+1 konut talebi yüzde 0,51 oranında artmıştır.

İnşaat sektörüne yönelik Mart ayında 3 yeni uygulama yürürlüğe girmiştir. Tapu harçlarında düzenlemeye gidilerek alım satımlarda binde 20 olarak tahsil edilen tapu harcı, konut ve işyeri alım satımlarında Eylül ayına kadar binde 15 oranına düşürülmüştür. Diğer düzenleme ise yabancılara satılan konutlarda en az 1 milyon TL tutarında taşınmaz alan ve 3 yıl satmayacağını vaad eden yabancılara vatandaşlık hakkı verilmiştir. Böylelikle yabancılara satılan konutlarda sınırlı miktarda artış yaşanması beklenmektedir. Mart ayında konut sektörüne yönelik Sermaye Piyasası Kurulu tarafından üçüncü önemli düzenleme ise gayrimenkul sertifikalarının ihracının gerçekleştirilmesidir.

Türkiye’de ofis kiralama işlemleri 2016 yılının son çeyreğinde artış göstermiş olup, yaklaşık 54 bin m² kiralama işlemi gerçekleşmiştir. A sınıfı ofis arzı yüzde 9 artış göstererek 5 milyon m²’ye ulaşarak ofis stoklarında yüzde 23 artış yaşanmıştır.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

2017 yılının ilk çeyreğinde küresel siyasi ve ekonomik belirsizlikler artış eğilimi göstermiştir. Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) Başkanlık seçimini kazanan Donald Trump’ın göreve gelmesinden sonra ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler artarken, Trump’ın küresel ticarete yönelik korumacı politikaları hayata geçirmesi konusunda belirsizliklerin devam ediyor olması küresel piyasalarda risk algısı yaratmıştır.

ABD Merkez Bankası (FED) Mart ayında beklentilere paralel olarak faiz artırımına gitmiş olup, faizleri 25 baz puan arttırarak yüzde 0,75-1,00 aralığına yükseltmiştir. 2017 yılında 3 kez faiz artırımını yapılacağı öngörüldürken, FED Başkanı Yellen’in yaptığı açıklamalarda iyimser tavrını koruması dolardaki sert yükselişi sınırlandırmıştır. FED’in önümüzdeki dönemdeki gündem maddelerinden bir diğeri ise Merkez Bankası bilançosunun küçültülmeye hazırlanmasıdır. FED’in bilanço küçültmesi tahvil alımlarının azalması anlamına gelmekte olup, uzun vadeli faizlerin yukarı yönlü baskılanacağı algısı yaratmaktadır.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) Euro Bölgesi için ekonomik büyüme ve enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize etmiş olup, 2017 için büyüme tahmini yüzde 1,8’e yükseltilmiştir. Ayrıca ECB 9 Mart tarihinde gerçekleştirmiş olduğu para politikası toplantısında, politika faiz oranı ve varlık alım programında değişikliğe gitmemiştir. Enflasyonda kalıcı olmayan değişimleri dikkate alınmayacağını açıklayan Draghi, ek tedbirlerin aciliyetinin bulunmadığını ifade etmiştir.

İngiltere’nin Avrupa Birliği’nden çıkış müzakerelerini resmi olarak başlatacak olan Lizbon Anlaşmasının 50. maddesini yürürlüğe koyan mektup Mart ayında AB konseyine sunulmuş olup, İngiltere’nin Avrupa Birliği’nden ayrılması sonrasına ilişkin koşulların belirlenmesi için Avrupa Birliği’nin iki yıl süresi bulunmaktadır.

Çin ekonomisinde 2017 yılı için büyüme hedefi yüzde 6,5 olarak açıklanmıştır. 2017 yılında sanayi üretimi verileri büyümeye ilişkin olumlu sinyaller verirken, 11 milyon kişinin istihdam edilmesi hedeflenmektedir. Önümüzdeki dönemlerde Çin’de yapısal reformların hayata geçirilmesi yerine büyüme hedeflerinin korunmasına yönelik liberal politikaların sürdürüleceği açıklanmıştır.

ABD’de konut satışları 2017 yılında artış eğilimi göstermekte olup, Şubat ayında birinci el konut piyasasında bir önceki aya göre yüzde 6 oranında artarak toplam 592 bin adede yükselmiştir. Konut ve konut dışı inşaat harcamaları 2016 yılında yakaladığı ivmeyi devam ettirmekte olup, 2017 yılı Ocak ayında 1,180 trilyon dolar seviyesinde inşaat harcaması yapılmıştır.

Euro Bölgesinde 2017 yılının ilk döneminde inşaat harcamaları yüzde 6,2 oranında küçülmüştür. 2017 yılına ilişkin inşaat sektöründe Almanya’nın yüzde 1,5, İngiltere’nin yüzde 1,8 ve Fransa’nın yüzde 0,5 büyüyeceği öngörülmektedir.

Çin’de 2017 yılında inşaat sektörü için sıkılaştırıcı önlemler alınmaya devam edilmektedir. Bankacılık sektöründe kullanılan konut kredilerinin toplam krediler içerisindeki büyüme hızının ilk olarak yavaşlatılması, ilerleyen dönemlerde ise kullanılan konut kredilerinin iyi yönetilmesi başlıca hedefler olarak gösterilmekte olup, konut balonuna yönelik mücadele konusunda fiyat artışının ekonomik kriz yaratacak şekilde artışı sınırlandırılarak, kontrollü bir şekilde gerilemesi hedeflenmektedir.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

İstanbul Pendik İlçesi’nde bulunan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete açılan Pendorya Alışveriş Merkezi’nde kiralama ve işletme faaliyetlerine devam edilmiş olup, dönem içinde ortaya çıkan ihtiyaçlara göre etkin ve verimli bir işletmeyi mümkün kılacak önlem ve çalışmalar sürdürülmektedir.

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

Yönetim Kurulumuzun 27 Ocak 2017 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 Adana Otel Projesi için değerleme hizmetlerinin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içinde Şirketimizin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 Mart 2017 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı’na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2016 – 31.12.2016 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu’nun 2016 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı 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.tskggyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır.

Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nce cevaplanmıştır. Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Şirket'in toplam 150.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 150.000.000 adet hisseden 115.804.291 adet hisse temsil edilmiştir ve toplantı nisapları Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda % 77,2 oranında sağlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 22 Mart 2017 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Ufuk Bala Yücel'in ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Özlem Bağdatlı'nın seçilmelerine, (ii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ersan Yıldırım, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Elif Aydoğan Özdemir ile Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Cengaver Yıldızgöz'ün seçilmelerine ve Sayın Ersan Yıldırım'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ersan Yıldırım ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İbrahim Ümit Seğmen'in seçilmelerine ve Ersan Yıldırım'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine (iv) Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İbrahim Ümit Seğmen ile Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Elif Aydoğan Özdemir'in seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İbrahim Ümit Seğmen'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2017 tarihinde yapılan toplantısında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile birleşmesi sonucu pay sahipleri için yaratılacak sinerji dikkate alınarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") izni ve Genel Kurul'un onayına tabi olmak üzere, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile birleşme işlemine taraf şirketlerin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na ("SPKn") tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de ("Borsa İstanbul") işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri ile SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirketimizin tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün halinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşmesine karar verilmiştir.

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.

31.03.2017 tarihli aktif toplamı 432 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %97'si 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 nakit kısmı ise yatırım amaçlı olarak tutulmakta 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:

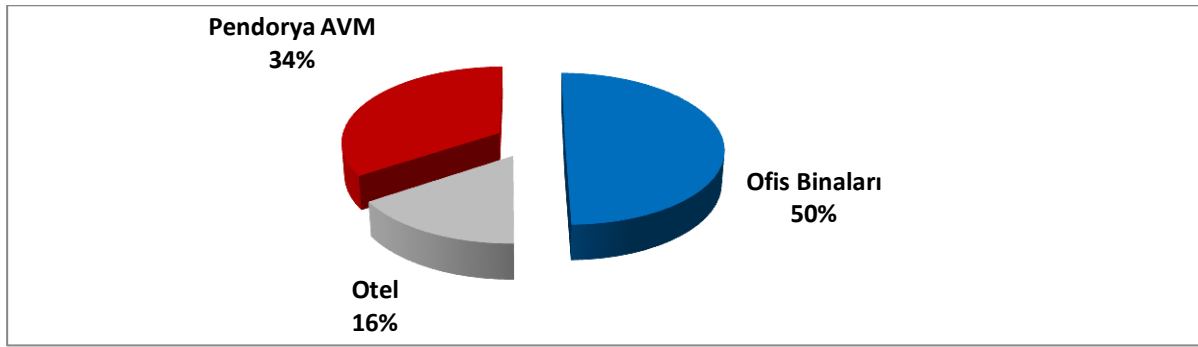
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami 10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	97%	95%	Asgari 51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami 49%
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	138%	126%	Azami 500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b) Seri:VI	1%	2%	Azami 10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	No:11, Md.22/(1)	0%	0%	Azami 10%

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2016	31.03.2017
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	217.316.519	180.395.218
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,44	1,20

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %50'sinin ofis binaları, %34'ünün alışveriş merkezi ve %16'sının otelden oluştuğu görülmektedir.



Pendorya Alışveriş Merkezi



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

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80.648 m² brüt kapalı alana ve 30.504 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 Eskidji Bazaar'ın yanısıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sinemasıyla 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 alan Pendorya AVM'nin yıllık ziyaretçi hedefi 6 milyon kişidir.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23.182,96 m²

Toplam Kapalı Alan: 80.648 m²

Kiralanabilir Alan: 30.573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 143.690.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 865 ada, ada içerisindeki 23.182,96 m ² yüzölçümlü 64 no'lu parselde kayıtlı "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 ve 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 60.000.000,- EURO tutarında ipotek mevcuttur.	
İmar Durumu	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "T1 Fonksiyonlu Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan	80.648 m ²
	Yasal alan	80.648 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	178.040.000,-TL
Gelir İndirgeme	143.690.000,-TL
Nihai Sonuç	143.690.000,-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 ve Grup 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.

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: 185.555.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, 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	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı
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
Emsal Karşılaştırma	93.220.000,-TL	426.160,-TL
Gelir İndirgeme	99.770.000,-TL	---
Nihai Sonuç	93.220.000,-TL	426.160,-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, Karun Çıkmazı, No: 2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada içerisindeki 2.429,61 m ² yüzölçümlü 76 no'lu parselde kayıtlı 4 bloklu kargir işyeri niteliğindeki ana gayrimenkul
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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	Kentsel Sit Alanı.
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
Emsal Karşılaştırma	92.335.000,-TL	428.960,-TL
Gelir İndirgeme	100.425.000,-TL	-
Nihai Sonuç	92.335.000,-TL	428.960,-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 çevresinin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle, önümüzdeki dönemde Han'ın ekspertiz değerinin daha da artacağı öngörülmektedir. Tahir Han, halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumdadır.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy
Toplam Arsa Alanı: 607 m²
Brüt Alan: 3.198 m²
Portföye Giriş Tarihi: 2006
Ekspertiz Değeri: 23.020.000 TL
Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Tahir Han 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..... 106/144 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş..... 1/144 Ömer Faruk ÇELİK 37/144
Mevcut Kullanım	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaf özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında iş merkezi olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 106/144 Hisselinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	31.275.000 TL	23.020.000 TL
Gelir İndirgeme	31.555.000 TL	23.230.000 TL
Nihai Sonuç	31.275.000 TL	23.020.000 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.

2015 yılının Eylül ayında işletmeye açılan Divan Adana Oteli, Akdeniz bölgesindeki açılış tarihi itibarıyla Divan Grubu'nun tek 5 yıldızlı Oteli'dir.

Anadolu'nun önemli ticari ve tarım merkezlerinden olan Adana, 1,7 milyon nüfusu ile Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından beşinci büyük şehridir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nda bulunan Divan Adana Oteli, şehir merkezinde, belediye binasına yakın konumdadır.

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, Divan Patisserie, 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 : 64.612.500 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

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
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 Kitle Nizam Ticari Alan (10 Katlı 2 Blok ve 1 Katlı 1 Blok).
Arsa Büyüklüğü	3.608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel" olarak kullanılmalıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki %50 Hissesinin Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	129.225.000 TL	64.612.500 TL
Gelir İndirgeme	130.995.000 TL	65.497.500 TL
Nihai Sonuç	129.225.000 TL	64.612.500 TL

V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

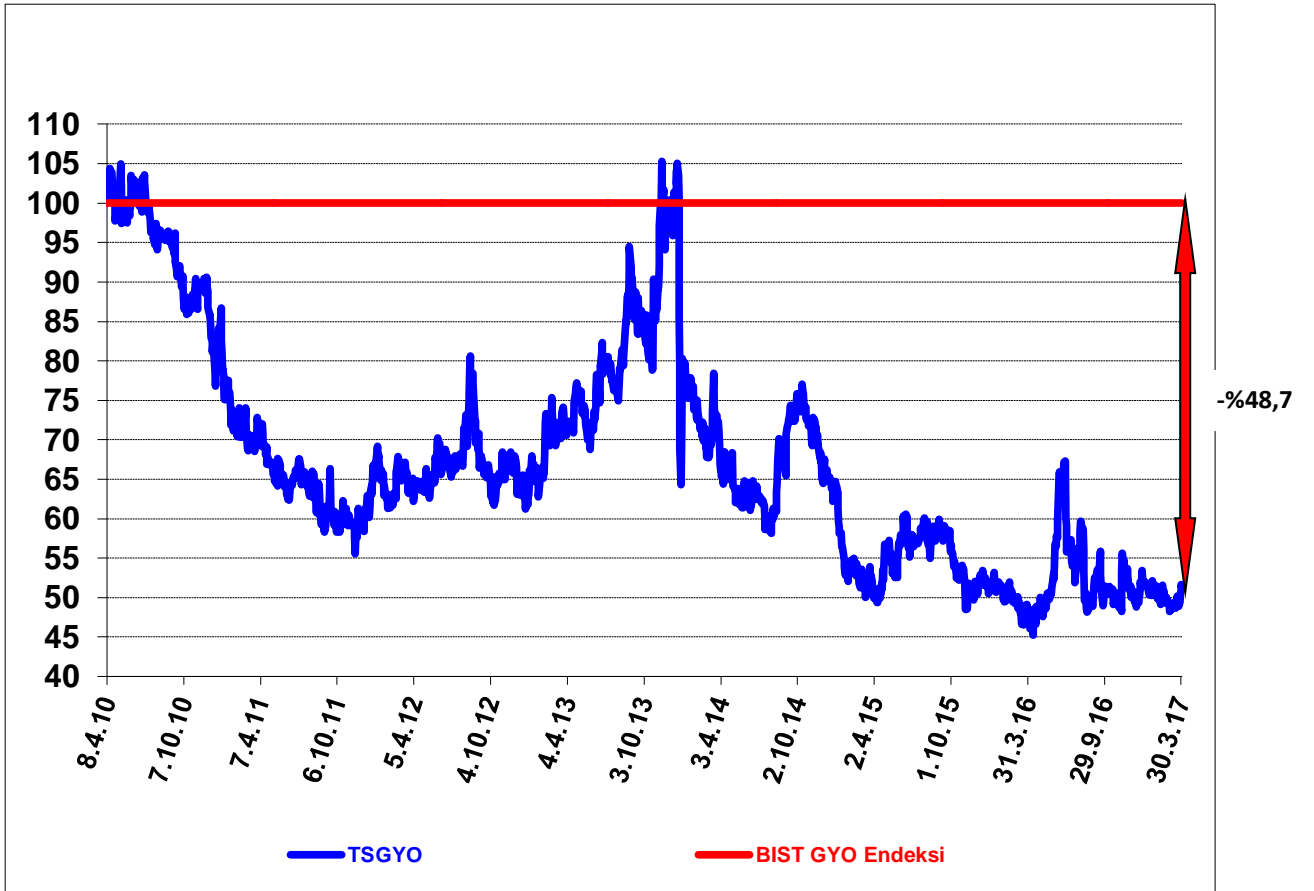
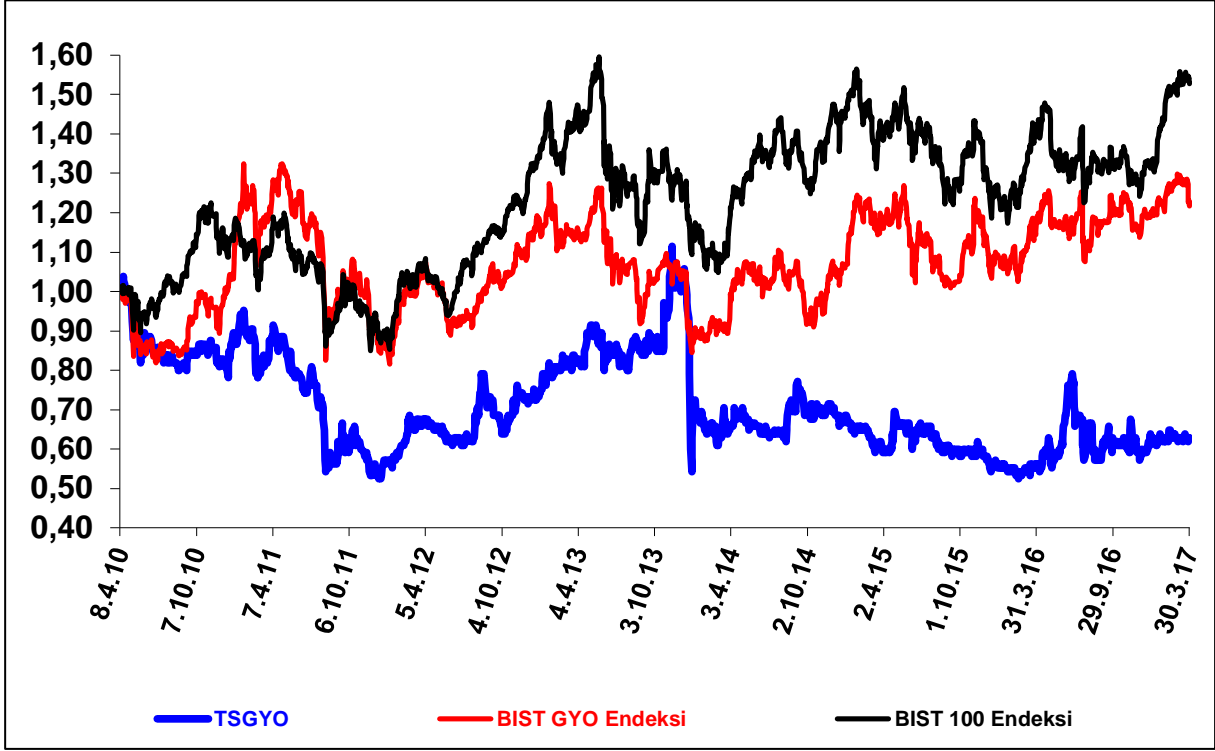
TSKB GYO, 100.000.000 TL tutarındaki sermayesini 150.000.000 TL'ye çıkararak, artırılan 50.000.000 TL (ek satış hakkı ile birlikte 57.500.000 TL) sermayeyi temsil eden payların, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş, halka arz edilecek paylar 25.03.2010 tarihinde Kurul kaydına alınmıştır. TSGYO hisse senedi 9 Nisan 2010 tarihinde Borsa İstanbul'da 1,05 TL fiyat ile işlem görmeye başlamıştır.

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

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

	30.12.2016	31.03.17	Performans
BİST 100 (XU100)	78.139	88.948	14%
BİST GYO (XGMYO)	42.248	42.763	1%
TSGYO	0,66	0,66	-

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performan



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması:

	30.12.16	31.03.17	Performans
			30.12.16-31.03.17
Piyasa Değeri (mn TL)	99	99	-
Piyasa Değeri (mn USD)	28	27	-3%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.03.2017 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	64.612.500
Divan Adana Oteli	64.612.500
Ofis Binaları	208.575.000
Fındıklı Binaları	185.555.000
Tahirhan Binası	23.020.000
Alışveriş Merkezi	144.162.039
Pendorya AVM	144.162.039
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	417.349.539
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	3.249.390
Toplam Portföy Değeri	420.598.929
Hazır Değerler	-
Alacaklar	817.273
Diğer Aktifler	10.342.998
Borçlar	251.363.982
Net Aktif Değer	180.395.218
Piyasa Değeri	99.000.000
Net Aktif Deęerine göre İskonto	-45%

* 31.03.2017 itibariyle

VI - MALİ TABLOLAR

31.03.2017 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR		7,336,003	13,418,920
Nakit ve nakit benzerleri	4	3,249,390	8,972,836
Ticari alacaklar	7	817,273	917,519
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	<i>817,273</i>	<i>917,519</i>
Diğer dönen varlıklar	13	3,269,340	3,528,565
DURAN VARLIKLAR		424,423,197	424,235,386
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	5	-	3,379
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	417,349,539	416,877,500
Maddi duran varlıklar	9	420,020	432,830
Maddi olmayan duran varlıklar	10	18,990	12,755
Diğer duran varlıklar	13	6,634,648	6,908,922
TOPLAM VARLIKLAR		431,759,200	437,654,306
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		84,788,821	81,251,445
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	71,061,479	66,855,656
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	<i>71,061,479</i>	<i>66,855,656</i>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	12,474,462	12,977,899
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	<i>4,872,434</i>	<i>5,049,346</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	<i>7,602,028</i>	<i>7,928,553</i>
Ticari borçlar	7	687,823	838,055
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	<i>271,212</i>	<i>329,766</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	<i>416,611</i>	<i>508,289</i>
Kısa vadeli karşılıklar	12	286,984	207,947
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	<i>286,984</i>	<i>207,947</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	278,073	371,888
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		166,575,161	163,503,329
Uzun vadeli borçlanmalar	6	162,243,178	159,526,708
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	<i>27,911,650</i>	<i>28,629,070</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		<i>134,331,528</i>	<i>130,897,638</i>
Uzun vadeli karşılıklar	12	86,958	102,270
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	<i>86,958</i>	<i>102,270</i>
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	4,245,025	3,874,351
ÖZKAYNAKLAR		180,395,218	192,899,532
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(12,211)	(12,211)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		<i>(12,211)</i>	<i>(12,211)</i>
Geçmiş yıllar karları		42,165,933	68,811,003
Net dönem karı / (zararı)		(12,504,314)	(26,645,070)
TOPLAM KAYNAKLAR		431,759,200	437,654,306

31.03.2017 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Kar ve Zarar Tablosu

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
	<i>Dipnotlar</i>		
Hasılat	15	5,083,328	4,584,188
Satışların maliyeti	15	(1,627,153)	(1,316,880)
Brüt kar		3,456,175	3,267,308
Genel yönetim giderleri	16	(1,266,603)	(1,083,215)
Pazarlama giderleri	17	(45,411)	(182,924)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	629,511	277,610
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(16,692)	(16,097)
Esas faaliyet karı		2,756,980	2,262,682
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(325,598)	(449,285)
Finansman gelirleri	19	16,157	952
Finansman giderleri	19	(14,951,853)	(4,000,126)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(12,504,314)	(2,185,777)
Vergi geliri / (gideri)			-
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelemiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(12,504,314)	(2,185,777)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.0834)	(0.0146)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(12,504,314)	(2,185,777)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(12,504,314)	(2,185,777)

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: II - 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

31.03.2017 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 432 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %42'dir. Şirket, 31.03.2017 itibarıyla 12,5 milyon TL net dönem zararı elde ederken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkından kaynaklanmaktadır. Hasılat 5,1 milyon TL olurken, esas faaliyet kârı 2,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

VII - RISK YÖNETİMİ

Yönetim, Şirketin faaliyetleri ile ilgili riskler ve bunlara ilişkin uygulamalar konusunda hassasiyete sahiptir. T. 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.

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 %97'sini 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 karşılaşabileceği 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.

Şirket gayrimenkul yatırımlarının bir bölümünün finansmanında dövizle bağlı uzun vadeli banka kredileri kullanmaktadır. Kira sözleşmelerinin aynı döviz bazında yapılması ile, doğabilecek kur riskinin bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır.

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 – DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Şirketi

Ünvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	14.04.2017 / 1 yıl
Hizmet kapsamı	SPK Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği'ne göre hazırlanan bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu, özkaynak değişim tablosu ve tamamlayıcı notların SPK ilgili Tebliği'ne uygun olarak denetlenmesi ve Şirket'in ana hissedarlarının konsolidasyon raporlarında kullanılacak paketlerin bağımsız denetime tabi tutulması.

Hukuk Danışmanı

Unvanı	Abcoo Hukuk Bürosu
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.10.2014 / Birer yıllık sürelerle uzatılmaktadır
Hizmet Kapsamı	Yatırımlarla ilgili hukuki altyapının oluşturulması, hukuki ihtilaflarda Şirketin temsilciliğinin yapılması, ilgili mevzuat uyarınca Şirketin tabi olduğu yükümlülükler ile ilgili danışmanlık hizmeti verilmesi vb.

Ekspertiz Şirketi

Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	İş bazında sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden bir sonraki hizmette anlaşma yenilenmektedir.
Hizmet kapsamı	Şirketin portföyünde yer alan Fındıklı Ofis Binaları, Tahirhan, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi'nin değerlendirme hizmetlerinin, gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler gerekse yapılan sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir.

Ekspertiz Şirketi

Unvanı	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	İş bazında sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden bir sonraki hizmette anlaşma yenilenmektedir.
Hizmet kapsamı	Portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar ile ilgili olarak yapılması gereken değerlendirme hizmetinin, gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler gerekse yapılan sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir.

Vergi Danışmanı

Ünvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	12.01.2017/ 6 Ay
Hizmet kapsamı	Kurumlar vergisi, gelir vergisi, ilgili stopajlar ve gerekli görülen diğer vergilere ilişkin vergi planlaması, BSMV ve KKDF yükleri ile ilgili konuların tartışılması, vergi hukuku, kurumlar vergisi, katma değer vergisi, damga vergisi, tapu harcı ve gayrimenkul yatırımlarına has diğer işlem vergileri ve harçlar hakkında ve diğer tüm vergi ile ilgili konularda açıklamalarda bulunulması ve raporlanması.
