

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**30 HAZİRAN 2013
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok, No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
Internet www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Faaliyet Raporu Uygunluk Görüşü

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na,

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunu incelemekle görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Bağımsız inceleme yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile uyumuna ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İnceleme, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile uyumuna ilişkin inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle uyumlu hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 30 Temmuz 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	5
	Kar Dağıtım Politikası	6
II	1 OCAK 2013 – 30 HAZİRAN 2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	7
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	8
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	10
	Şirket Portföyü-Expertiz Raporu Özetleri	10
	Portföy Net Aktif Değeri	10
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	18
VI	MALİ TABLOLAR	21
VII	RİSK YÖNETİMİ	23
VIII	ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER	24

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 63 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Haziran 2013 itibarıyla 364 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 50.000 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 30.275 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.603 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan üzerinde otel yatırımı inşaatının devam ettiği 3.608 m² büyüklüğündeki arsanın 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 itibaren Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Hisse senedi performansına yönelik başlıca bilgiler "Şirket Hisse Senedine İlişkin Bilgiler" bölümünde sunulmuştur.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.06.2013 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

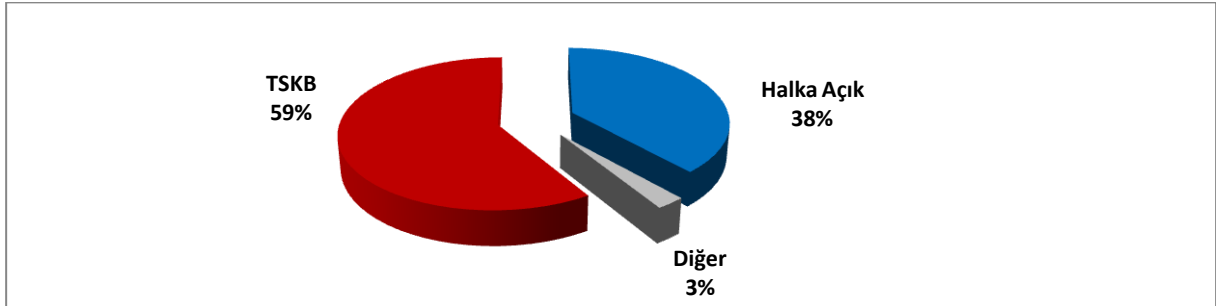
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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 payların 30.06.2013 itibarıyla 7.763.100 adedi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ye (TSKB) ait olup, TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı %64,18'dir.



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
Ömer Eryılmaz	Yön. Kur. Başkanı	-
Ufuk Bala Yücel	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
B. Gökhan Çanakpınar	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mustafa Gökteş	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Meral Özçiçek	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ali Rıza Keskinalemdar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
İ. Ümit Seğmen	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Ömer Eryılmaz



Ömer Eryılmaz, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunudur. 1986 yılında Sınai Yatırım Bankası A.Ş.'de mali analist olarak çalışma hayatına başlayan Eryılmaz 1999 yılında Mali Kontrol Müdürü olmuştur. Eryılmaz, 2002 yılından bu yana TSKB'de görev yapmakta olup Risk Yönetim Müdürlüğü ve Teftiş Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Halihazırda TSKB'de Mali Kontrol ve Menkul Kıymetlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Eryılmaz, 2006 Şubat ayından bu yana TSKB GYO'da Yönetim Kurulu Üyesidir ve 2011 Mart ayından bu yana da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Ufuk Bala Yücel



Ufuk Bala Yücel, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümü'nde 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 bu yana Yönetim Kurulu Üyesidir ve 2011 Mart ayından bu yana da Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almaktadır.

B. Gökhan Çanakpınar



B. Gökhan Çanakpınar, ODTÜ İşletme Bölümü mezunudur. 1988'de mezun olan ve uzun süre İş Bankası Bilgi İşlem Müdürlüğü'nde çalışan Çanakpınar, 1996 yılında TSKB bünyesine katılmıştır. TSKB'ye katılımından bu yana Bilgi Teknolojileri bünyesinde değişik pozisyonlarda görev alan Çanakpınar, 2006 yılından itibaren TSKB GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olarak görev almış ve 2011 yılında Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiştir.

Mustafa Gökteş



Boğaziçi Üniversitesi'nin Endüstri Mühendisliği bölümünden Lisans ve İktisat bölümünden ise Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Bankacılığa 1996 yılında Koçbank'ta Mali Kontrol Uzmanı olarak başlamıştır. 2006 yılında Mali Kontrol Grup Yöneticisi olarak katıldığı TSKB'de, 2008 yılında Mali Kontrol Müdürlüğü'ne terfi etmiştir. Mustafa Gökteş, TÜRMOB'dan SMMM belgesine sahiptir. 2011 yılı itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Meral Özççek



Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden 1998 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1998 yılında TSKB Hazine Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 yılında aynı departmanda Yönetici, 2009 yılında Grup Yöneticisi olarak görev yapmaya devam etmiştir. 2012 yılında Finansal Kurumlar Departman Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılı itibarıyla TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

Ali Rıza Keskinalemdar



Ali Rıza Keskinalemdar, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden lisans derecesiyle mezun olduktan sonra Akbank'ta mali analist yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Uzun yıllar aynı bankanın çeşitli birimlerinde yöneticilik dahil birçok görev yaptıktan sonra emekli olmuştur. Keskinalemdar, 2010 yılında TSKB GYO'da bağımsız yönetim kurulu üyeliğine seçilmiştir.

İ. Ümit Seğmen



1956 İstanbul doğumlu olan Ümit Seğmen öğrenimini 1975–1980 yılları arasında İTÜ Endüstri Mühendisliği bölümünde tamamlamış, 1980–1982 yıllarında ise İTÜ İşletme Fakültesi'nde yüksek lisans yapmıştır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'de 1982-2003 yılları arasında müşavir, Uzman ünvanıyla projelerin teknik değerlendirme ve ekspertiz alanlarında çalışmış olup, 2012 yılında TSKB GYO'da bağımsız yönetim kurulu üyeliğine seçilmiştir.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i ile 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 verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	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 yapar. 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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

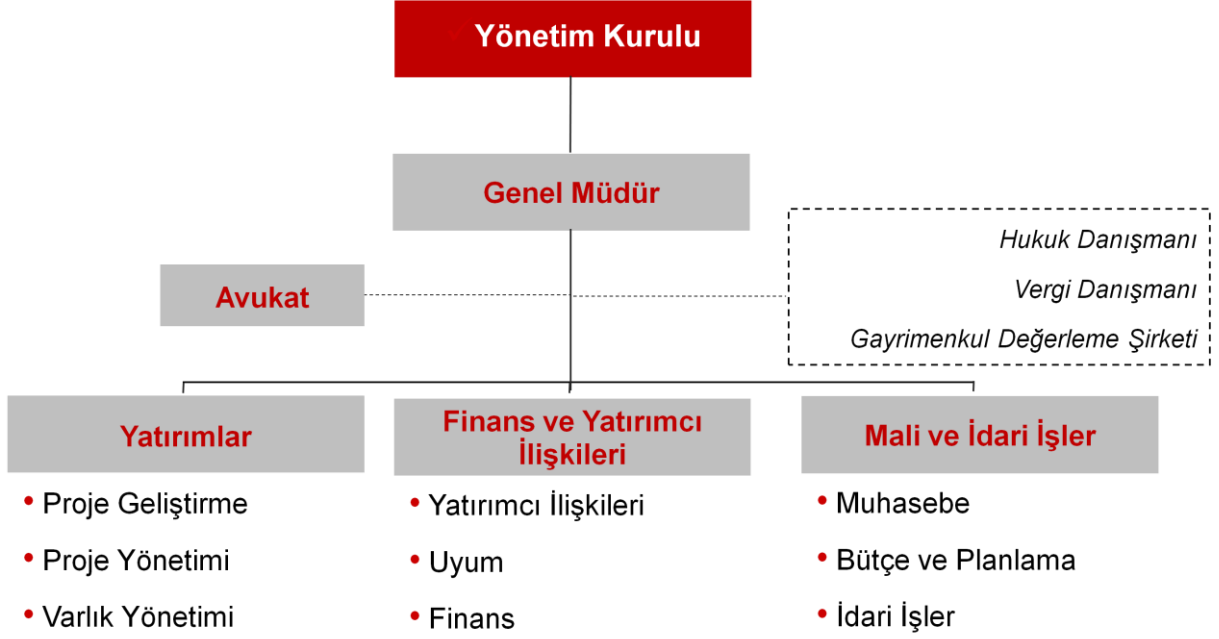
Adı Soyadı	Ünvanı
İ. Ümit Seğmen	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye

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 yapar. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirir ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ve yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunur ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlar.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması**Şirket Yönetimi:**

Adı Soyadı	Unvanı
Hüseyin Tiken	Genel Müdür
F. Aslı Yılmaz	Yatırımlar Müdürü
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Ş. Armağan Yıldız	Mali ve İdari İşler Müdürü
Hakan Üşar	Varlık Yöneticisi
Özgür Üçer	Proje Yöneticisi

Organizasyon Şeması:



Kar Dağıtım Politikası

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 tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

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 hangi tarihte 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.

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 2013–30 HAZİRAN 2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde yüzde 1,4 büyüme göstermiştir. Böylece ekonomik büyüme ilk üç çeyrek büyümesinin altında kalmış ve yıl genelinde büyüme yüzde 2,2 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle 2012 yılının ikinci yarısında daha etkili olurken, büyümede yavaşlama hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken, ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. Alınmaya çalışılan önlemlerin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. 2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma beklentisi bulunmakta olup, büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

İnşaat sektöründe 2012 yılının dördüncü çeyreğinde büyüme yüzde 1,5, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe ise yüzde 6,6 olmuştur. İnşaat sektöründe yıllık büyüme genel büyümenin altında kalırken, özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmektedir. Dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanacak yüzde 1 KDV nedeniyle konut talebi göreceli canlanmış olup, yüzde 1 KDV uygulaması konut yapı ruhsatı alımını da artırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuş, otel yatırımları ve projeleri de göreceli canlı kalmıştır. AVM yatırımları sürerken, organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme görülmektedir. Ekonomik yavaşlama inşaat sektöründe durağanlaşmaya yol açarken, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüş olup, hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son

eyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması, ABD’de toparlanma beklentileri ve Çin’de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri ümit vermektedir. Bu beklentiler ile birlikte küresel ekonomide kademeli toparlanmanın ilk çeyrek sonrasına kaldığı görülmekle birlikte 2013 yılının ikinci yarısından itibaren küresel ölçekte iktisadi faaliyetlerde bir toparlanma beklenmektedir.

Küresel ekonomik yavaşlama inşaat ile konut ve ticari gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleri sınırlandırmaya devam ederken, bununla birlikte farklı eğilimler ortaya çıkmaktadır. ABD’de inşaat ve konut sektörü geçen yılın son çeyreğinde ve yeni yılın ilk çeyreğinde toparlanma eğilimini sürdürmekte olup, inşaat harcamaları, konut satışları ve konut fiyatları kademeli olarak artmaktadır. Avrupa Birliği’nde ise inşaat faaliyetleri yıl genelinde küçülme gösterirken, konut ve ticari gayrimenkul sektörleri de zayıf bir seyir izlemiştir. Gelişen ülkelerde ise genel ekonomik yavaşlama sektörleri olumsuz etkilemekte, konut ve gayrimenkul sektörlerinde büyüme hızı önceki yılların altında kalmaktadır.

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, 30 Haziran 2013 itibariyle doluluk oranı %89 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, dönem içinde ortaya çıkan ihtiyaçlara göre etkin ve verimli bir işletmeyi mümkün kılacak önlem ve çalışmalar sürdürülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun değişmeden önceki Seri: VI, No: 11 sayılı, yeni III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için yaptırılan değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde (www.tskbgyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Yönetim Kurulumuzun 31 Ocak 2013 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun değişmeden önceki Seri: VI No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 39. Maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerlendirme hizmetlerinin Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Yeni Türk Ticaret Kanunu ve Yeni SPK Kanunu hükümlerine istinaden Şirket Esas Sözleşmesi tadil edilmiş olup, yenilenen Şirket Esas Sözleşmesi KAP'ta ve Şirket web sitesinde (www.tskbgyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Dönem içinde Şirketimizin 2012 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 25 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul’a davet Esas Sözleşmemize uygun olarak Türkiye çapında yayın yapan Hürses Gazetesi’nde yayınlanmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı’na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2012 – 31.12.2012 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu’nun 2012 yılı dönem karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, 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.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Birimi'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 106.283.098 adet hisse vekaleten temsil edilmiştir ve toplantı nisapları Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda % 70,9 oranında sağlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 25 Mart 2013 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Ömer Eryılmaz'ın ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Ufuk Bala Yücel'in seçilmelerine, (ii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ali Rıza Keskinalemdar ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. İbrahim Ümit Seğmen'in seçilmelerine ve Sn. Ali Rıza Keskinalemdar'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ali Rıza Keskinalemdar ile Sn. Mustafa Göktaş'ın seçilmelerine ve Sn. Ali Rıza Keskinalemdar'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 8 Nisan 2013 tarihinde yapılan toplantısında; Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri IV, No: 56)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: IV, No: 63)'i uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin yürütmekte olduğu Riskin Erken Saptanması Komitesi görevinin sona erdirilerek, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilerek kurulmasına; Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. İbrahim Ümit Seğmen ile Sn. Mustafa Göktaş'ın seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. İbrahim Ümit Seğmen'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir. "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev ve Çalışma Esasları" Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket internet sitesinde (www.tskbgyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada, 143 Parsel'de geliştirilmekte olan 5 yıldızlı ve yaklaşık 200 odalı otel projemizin (Divan Adana) inşaat çalışmaları kapsamında Betonarme Kaba İnşaat İşleri tamamlanmış olup, Cephe İşleri ihalesi de sonuçlandırılmıştır. Buna istinaden, Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı olarak Alüminyum Doğrama ve Cam işleri için Uğur Alüminyum Doğrama San. ve Tic. Ltd. Şti. ile, Cephe Kaplama işleri için Fibrobeton Yapı Elemanları San. İnş. ve Tic. A.Ş. ile ayrı ayrı sözleşmeler imzalanmıştır.

Şirket, yukarıdaki faaliyetlere ilave olarak, ticari gayrimenkul ağırlıklı olmak üzere yeni proje geliştirmeye yönelik çalışmaları sürdürmektedir. Bu çerçevede, İstanbul ve gayrimenkul projeleri açısından ilgi çekici diğer şehirlerde otel, rezidans, ofis binaları ve alışveriş merkezi gibi yatırım alternatiflerinin değerlendirilmesine devam edilmektedir.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

30.06.2013 tarihli aktif toplamı 363,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %92'si gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar ile üzerinde otel inşaatı sürmekte olan arsadan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'inin üzerindedir. Aktif toplamının %5'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:

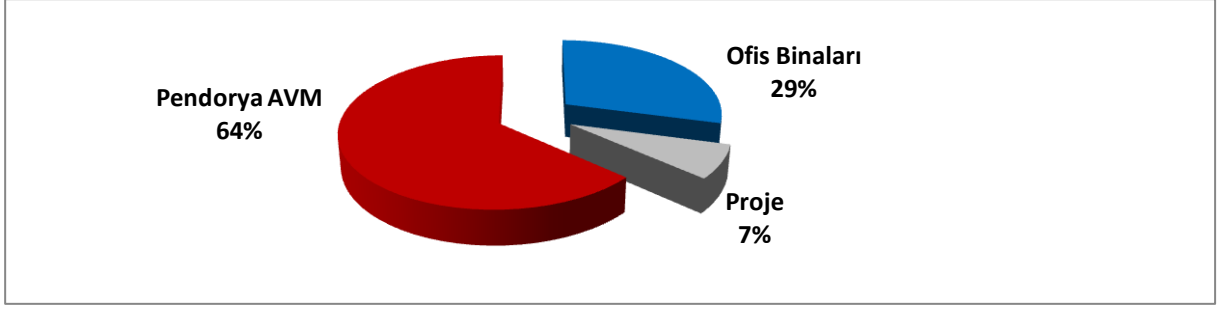
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.Haz.13	31.Ara.12	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	92%	90%	50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	5%	6%	50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1, Md. 24 / (d)	0%	0%	49%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1, Md. 24 / (c)	0%	0%	20%
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	58%	55%	500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 22 / (e)	5%	6%	10%

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2012	30.06.2013
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	235.144.139	230.293.998
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,57	1,54

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %29'unun ofis binaları, %64'ünün alışveriş merkezi ve %7'sinin projeden 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 inşaat alanına ve 30.275 m² kiralanabilir alana sahiptir.

1.000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1.000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta dünyanın ve Türkiye'nin en büyük perakende zincirleri olmak üzere 100 mağazası, 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'nin 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla toplam kiralanabilir alanının %89'u kiralanmış olup, bu alanların yaklaşık dağılımı şu şekildedir:

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| ▪ Hipermarket | 8.200 m ² |
| ▪ Elektronik Market | 5.300 m ² |
| ▪ Sinema | 2.500 m ² |
| ▪ Giyim, Ayakkabı, vs. | 6.700 m ² |
| ▪ Oyuncak, Eğlence, Kültür | 1.400 m ² |
| ▪ Yeme-içme | 900 m ² |
| ▪ Diğer (Hizmet, Ev tekstili, vb.) | 2.150 m ² |

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23.182,96 m²

Toplam İnşaat Alanı: 80.648 m²

Kiralanabilir Alan: 30.275 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 211.620.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Tersane Caddesi, Fabrika Sokak, No: 5, Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 no'lu parselde kayıtlı 23.182,96 m ² alanlı Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde; TSKB A.Ş. lehine 1. dereceden 82.500.000 ABD\$ ve 2. dereceden 25.500.000 Euro tutarlarında ipotek şerhi mevcuttur.	
İmar Durumu	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kısmen T1 Rumuzlu Ticaret Alanı ve kısmen Park Alanı" dır.	
Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler	Taşınmaz, inşa edildiği tarihte geçerli olan yasal mevzuata uygun olarak inşa edilmiş olmakla birlikte, hazırlanmış olan planlardaki teknik uyumsuzluklar sebebiyle iskana ilişkin Belediyece yapılmış idari işlem Mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Halihazırda onaylanmış 1/5000'lik plana uygun olarak hazırlanan 1/1000'lik planların İBB tarafından da onanması neticesinde, yeni planlara uygun olarak yasal başvurular yapılacaktır.	
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	155.350.000,-TL
Gelir İndirgeme	211.620.000,-TL
Nihai Sonuç	211.620.000,-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası yaklaşık 7.102 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar 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.

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4.199 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17.827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 87.710.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

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 mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1.695,50 m ² arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
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	T3 Fonksiyonlu Ticaret Alanı
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	7.102,63 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	43.470.000,-TL	260.135,-TL
Gelir İndirgeme	45.330.000,-TL	---
Nihai Sonuç	44.400.000,-TL	260.135,-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 no'lu parselde kayıtlı, 2.503,18 m ² arsa üzerinde yer alan 4 bloklu kargir iş yeri
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Vakfı, TSKB Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları ve şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
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	42.520.000,-TL	253.110,-TL
Gelir İndirgeme	44.100.000,-TL	-
Nihai Sonuç	43.310.000,-TL	253.110,-TL

Tahir Han



TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rihtım 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 606 m² arsa, 3.198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Tahir Han'ın yakın çevresinin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle, önümüzdeki dönemde Hanın ekspertiz değerinin artacağı öngörülmektedir. Tahir Han'ın içinde yer alan alanlar 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: 10.100.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, Tahir Han, No: 61, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş – Murakıp Sokak, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan kargir eski Tahirhan
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	Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaî 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 Hissesinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	13.670.000,-TL	10.100.000,-TL
Gelir İndirgeme	8.420.000,-TL	6.200.000,-TL
Nihai Sonuç	13.670.000,-TL	10.100.000,-TL

Adana Otel Projesi



2011 yılında inşaatına başlanan Adana Otel Projesi, Adana'nın en büyük ve en önemli şirketlerinden olan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve TSKB GYO tarafından gerçekleştirilmektedir.

Yaklaşık 3.600 m² büyüklüğündeki arazide yapılacak olan beş yıldızlı otelin işletmeciliği Türkiye’de otel sektöründe marka olmuş Divan Grubu tarafından yürütülecektir.

Yaklaşık 200 odalı olarak planlanan Adana Divan Oteli, şehrin havaalanına 2,5 km, Otobüs terminaline 5,5 km uzaklıkta olan “konforlu bir şehir oteli” olma hedefini taşımaktadır.

Otel, enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımları nedeniyle ek iş büyüme potansiyeline sahip olan Adana’nın birçok ihtiyacına cevap vererek Adana halkı için de önemli bir yer olmayı hedeflemektedir.

Adana Otel Projesi Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi

Toplam Arsa Alanı: 3.608 m²

Planlanan Proje İnşaat Alanı: 26.900 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 18.650.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 31 Aralık 2012

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 numaralı parsel
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	-
Mevcut Kullanım	Otel İnşaatı
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	Kitle Nizam Ticari Alan İmarlı (10 Katlı Blok ve 1 Katlı Blok).
Arsa Büyüklüğü	3.608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	-

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.’nin Taşınmazdaki Hissesinin Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	37.300.000,-TL	18.650.000,-TL
Gelir İndirgeme	48.629.751,-TL	24.314.876,-TL
Nihai Sonuç	37.300.000,-TL	18.650.000,-TL

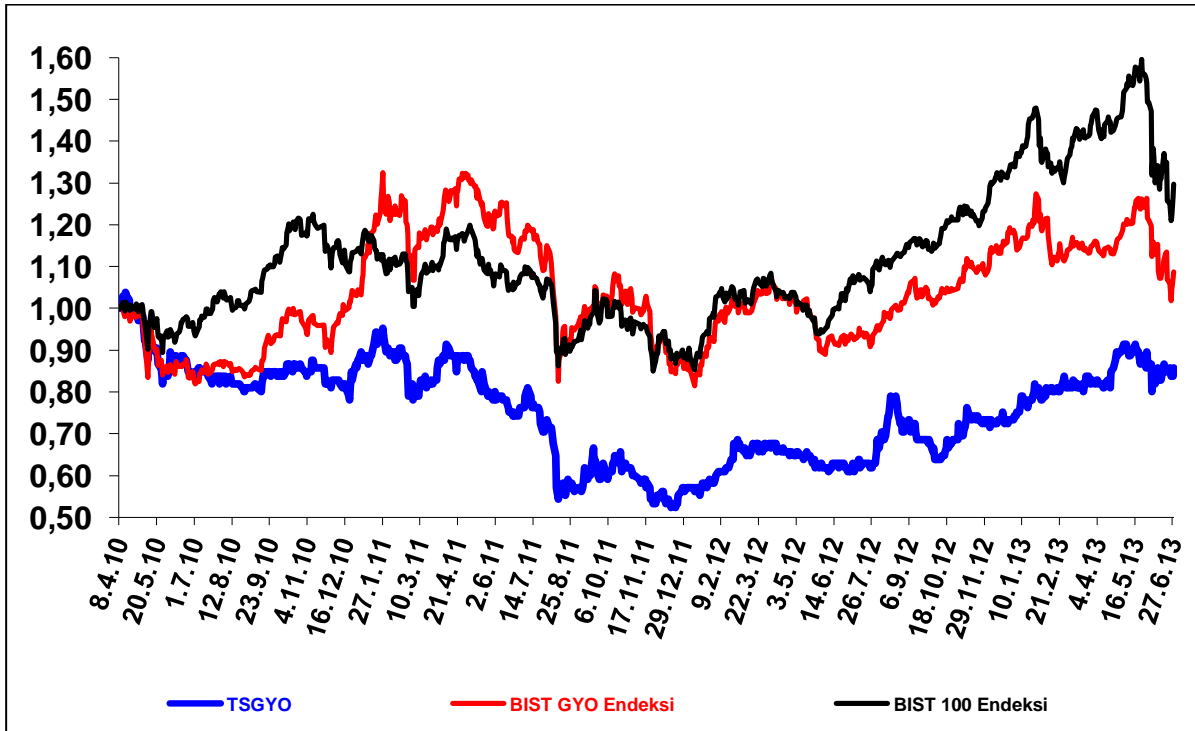
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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 Kurumsal Ürünler Pazarı'nda 1,05 TL fiyat ile işlem görmeye başlamıştır.

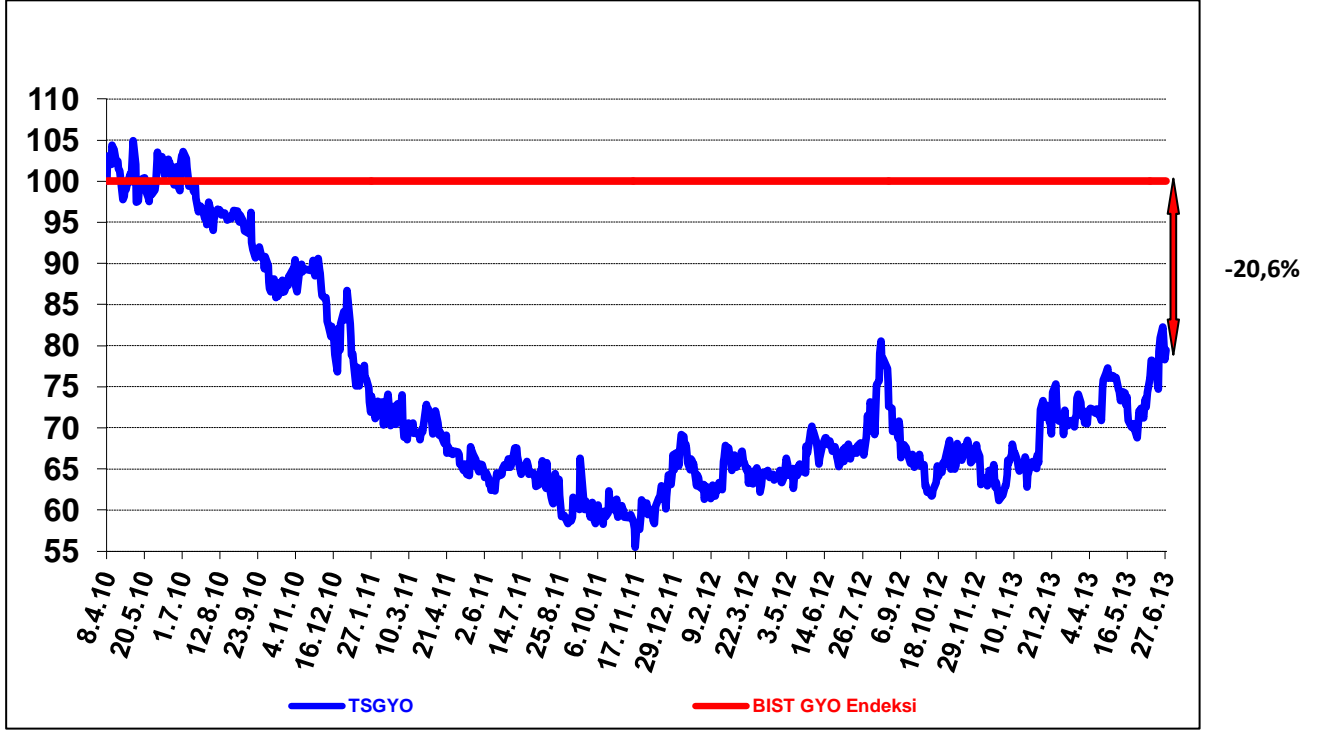
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

BIST-100, BIST GYO Endeksleri ve TSGYO Hisse Senedi Performansı:

	31.12.12	30.06.13	Performans
BIST 100 (XU100)	78.208	76.295	-2%
BIST GYO (XGMYO)	41.208	37.276	-10%
TSGYO	0,78	0,89	14%



TSGYO'nun BIST GYO Endeksine Göreceli Performansı:



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması:

	31.12.12		30.06.13		Performans	
					31.12.12-30.06.13	
Piyasa Değeri (mn TL)	117	134	117	134	14%	
Piyasa Değeri (mn USD)	66	69	66	69	5%	

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.06.2013 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu		(TL)
Proje		24.387.650
Adana Otel Projesi		24.387.650
Ofis Binaları		97.830.800
Fındıklı Binaları		87.730.800
Tahirhan Binası		10.100.000
Alışveriş Merkezi		211.652.323
Pendorya AVM		211.652.323
Gayrimenkul Portföyü Toplamı		333.870.773
İştirakler		-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı		16.475.792
Toplam Portföy Değeri		350.346.565
Hazır Değerler		1.418
Alacaklar		1.285.644
Diğer Aktifler		12.006.505
Borçlar		133.346.134
Net Aktif Değer		230.293.998
Piyasa Değeri		133.500.000
Net Aktif Değerine göre İskonto		-42%

VI - MALİ TABLOLAR

30.06.2013 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	<i>Dipnotlar</i>	İncelemeden geçmiş 30 Haziran 2013	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		20,896,556	26,501,956
Nakit ve nakit benzerleri	4	16,546,000	22,072,571
Ticari alacaklar	7	1,285,644	1,337,819
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	7
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	1,285,644	1,337,812
Diğer dönen varlıklar	13	3,064,912	3,091,566
DURAN VARLIKLAR		342,743,576	337,872,374
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	333,870,773	328,080,000
Maddi duran varlıklar	9	28,835	42,943
Maddi olmayan duran varlıklar	10	515	2,314
Diğer duran varlıklar	13	8,843,453	9,747,117
TOPLAM VARLIKLAR		363,640,132	364,374,330
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13,735,308	13,096,014
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	12,292,612	11,008,768
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	12,292,612	11,008,768
Ticari borçlar	7	560,050	732,813
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	121,581	212,396
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	438,469	520,417
Kısa vadeli karşılıklar		138,424	128,884
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	138,424	128,884
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	744,222	1,225,549
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		119,610,826	116,134,177
Uzun vadeli borçlanmalar	6	119,325,014	115,908,276
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	119,325,014	115,908,276
Uzun vadeli karşılıklar		78,169	65,890
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	78,169	65,890
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	207,643	160,011
ÖZKAYNAKLAR		230,293,998	235,144,139
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
Geçmiş yıllar karları		84,398,329	67,350,391
Net dönem (zararı)/karı		(4,850,141)	17,047,938
TOPLAM KAYNAKLAR		363,640,132	364,374,330

		İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Nisan - 30 Haziran 2012
	<i>Dipnotlar</i>				
Hasılat	15	8,620,717	4,311,518	9,062,536	4,585,529
Satışların maliyeti	15	(2,564,123)	(1,440,146)	(2,419,758)	(1,357,895)
Brüt kar		6,056,594	2,871,372	6,642,778	3,227,634
Genel yönetim giderleri	16	(1,390,272)	(528,996)	(1,202,709)	(531,765)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(388,632)	(143,622)	(620,125)	(288,373)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	439,767	101,069	437,989	84,953
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(29,818)	(24,857)	(37,076)	(6,792)
Esas faaliyet karı		4,687,639	2,274,966	5,220,857	2,485,657
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(23,214)	(10,241)	13,666	(8,355)
Finansman gelirleri	19	24,627	(406,590)	6,607,917	2,009,204
Finansman giderleri	19	(9,539,193)	(8,186,983)	(2,559,832)	(1,108,262)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		(4,850,141)	(6,328,848)	9,282,608	3,378,244
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı		(4,850,141)	(6,328,848)	9,282,608	3,378,244
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem (zararı) / karı		-	-	-	-
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(4,850,141)	(6,328,848)	9,282,608	3,378,244
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	(0.0323)	(0.0422)	0.0619	0.0225
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	(0.0323)	(0.0422)	0.0619	0.0225

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

30.06.2013 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 363,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %63, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %37'dir.

Şirket, 30.06.2013 itibarıyla 4,85 milyon TL net dönem zararı elde ederken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkı zararından kaynaklanmaktadır. Hasılat 8,6 milyon TL olurken, esas faaliyet karı 4,7 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 %92'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 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.

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 - ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER

Bağımsız Denetim Şirketi

Ünvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	29.03.2013 / 3 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.

İşletme ve Yönetim ve Kiralama Koordinatörü

Ünvanı	TCL Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	19.06.2009 / 5 yıl (İşletme ve Yönetim)
Hizmet kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'nin işletme organizasyonunun yapılması, ortak alanlara ait teknik sistemlerin sorunsuz işletiminin ve teknik koruyucu bakım işlemlerinin yerine getirilmesi, temizlik, güvenlik, genel idare vb. hizmetlerin koordinasyonu, pazarlama faaliyetlerinin planlanması ve uygulanması, finansal bütçelerin yapılması, ortak giderlerin hesaplanması ve yönetilmesi.

Kiralama Koordinatörü

Unvanı	Rea Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.09.2012 / 1 yıl
Hizmet kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'nin kiralama organizasyonunun yapılması.

Güvenlik Hizmet Şirketi

Unvanı	Euroserve Güvenlik Hizmetleri A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.11.2012 / 1 yıl
Hizmet Kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin 5188 sayılı Kanun kapsamında her türlü güvenliğin sağlanması, güvenliğe ilişkin projeler geliştirilmesi, güvenlik teşkilatının kurulması, eğitimi, sevk ve idaresi, ekipman ve donanımının yerine getirilmesi.

Temizlik Hizmet Şirketi

Unvanı	Ekol Teknik Temizlik Bakım Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.11.2012 / 1 yıl
Hizmet Kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin temizlik hizmetlerinin yerine getirilmesi.

Hukuk Danışmanı

Unvanı	Pekin & Bayar Hukuk Bürosu
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	03.04.2007 / 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	Denge Gayrimenkul 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	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	01.01.2013 / 1 yıl
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.
