

# **TSKB GYO**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**30 EYLÜL 2014  
TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

## **İÇİNDEKİLER**

<b>I</b>	<b>ŞİRKET PROFİLİ</b>	<b>1</b>
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	5
	Kar Dağıtım Politikası	6
<b>II</b>	<b>1 OCAK 2014 – 30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>8</b>
<b>III</b>	<b>YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ</b>	<b>9</b>
<b>IV</b>	<b>PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>	<b>11</b>
	Şirket Portföyü-Expertiz Raporu Özetleri	11
	Portföy Net Aktif Değeri	11
<b>V</b>	<b>ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<b>19</b>
<b>VI</b>	<b>MALİ TABLOLAR</b>	<b>22</b>
<b>VII</b>	<b>RİSK YÖNETİMİ</b>	<b>24</b>
<b>VIII</b>	<b>ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER</b>	<b>25</b>

## I - ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Eylül 2014 itibarıyla 367 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m<sup>2</sup>'den 50.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve 30.504 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 30.09.2014 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

#### Sermaye Bilgileri

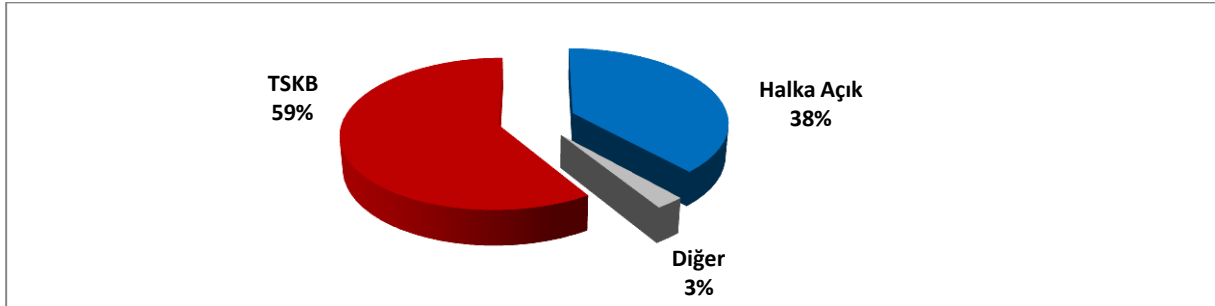
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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
<b>Toplam</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00</b>

\* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 30.09.2014 itibarıyla %68,33'dür.



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	-
Mustafa Göktaş	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Nurlan Erol	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Fuat Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ali Rıza Keskinalemdar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
İ. Ümit Seğmen	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 bu yana Yönetim Kurulu Üyesidir. 2011 Mart ayından bu yana da Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev alan Yücel, 2014 yılında Yönetim Kurulu Başkanı olmuştur.

### Mustafa Göktaş



Mustafa Göktaş, 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 Müdürlüğüne terfi etmiştir. Mustafa Göktaş, TÜRMOB' dan SMMM belgesine sahiptir. 2011 yılı itibarı ile TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuş ve 2014 yılında Yönetim Kurulu Başkan Vekili seçilmiştir.

### Özlem Bağdatlı



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

### Nurlan Erol



Nurlan Erol, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat Bölümü 1994 yılı mezunudur. Yüksek lisansını Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümünde tamamlamıştır. 1994 yılında YKB' de mali analist olarak çalışma hayatına başlayan Erol, 1995 yılında TSKB bünyesine katılmıştır. Sırasıyla Mali Analiz, Kurumsal Pazarlama, Krediler ve Proje Finansmanı bölümlerinde değişik pozisyonlarda görev alan Erol halihazırda TSKB' de Kredi İzleme Müdürü olarak görev yapmaktadır. Erol, 2014 yılında TSKB GYO Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

## 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 yılında 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
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
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 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:**

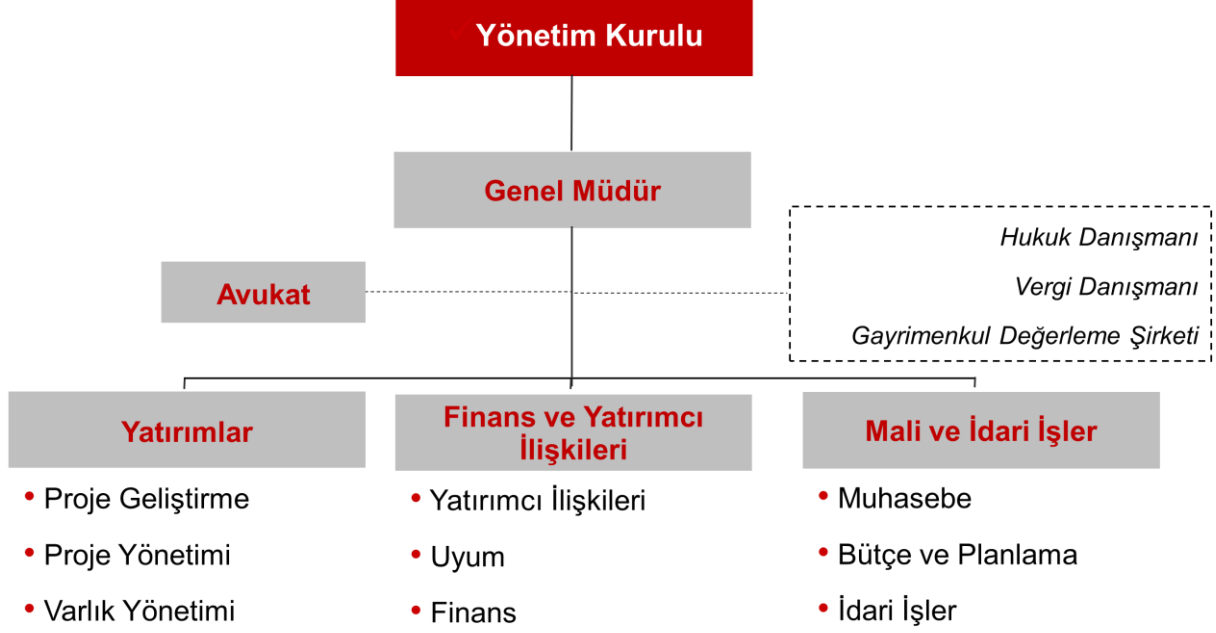
Adı Soyadı	Ünvanı
İ. Ümit Seğmen	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye

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 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 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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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



## İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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 2014–30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### Türkiye Ekonomisi ve İnşaat Sektörü:

Yılın ilk aylarında döviz kurlarındaki artışa bağlı olarak önemli ölçüde artan enflasyonda, Mayıs ayındaki zirve seviyesinden sonra yaz aylarında hissedilir bir düşüş olacağı beklentisi oluşmasına rağmen enflasyonda beklenen düşüş yaşanmamıştır. Merkez Bankası'nın sıkılaştıran küresel mali koşullar ile katılaştıran enflasyon karşısında sıkı para politikasını sürdürmesinden dolayı Eylül ayında faizlerde değişikliğe gidilmemiş ve faiz oranlarında bir indirim yapılmamıştır. Merkez Bankası'nın bundan sonra faiz indirebilmesi için enflasyonda kalıcı ve önemli bir gerilemenin ortaya çıkması gerekebilecektir.

Yılın ilk sekiz ayında cari açık geçen yılın aynı dönemine göre önemli ölçüde gerilemiş ve Ağustos ayı sonunda 29,6 milyar dolara inmiştir. Bono, mevduat ve kredi faizlerinde gerileme sona ermiş olup, yıl sonuna kadar kademeli bir artışın olacağı öngörülmektedir. Yılın ilk aylarındaki hızlı artışlardan sonra sepet kur ilkbahar ve yaz ayları boyunca 2,50 TL seviyesinde seyretmiş, ancak küresel mali koşullardaki sıkılaştırma ile birlikte Türk Lirası değer kaybetmeye başlamış olup, yıl sonuna kadar Türk Lirasında değer kaybının sürmesi beklenmektedir.

2014 yılı ilk çeyrek döneminde ise alınan konut yapı ruhsatları geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 76,2 oranında artmış ve 278.051 daire olarak gerçekleşirken, alınan konut yapı ruhsatlarındaki bu sıçramada yerel seçimler öncesi olası yerel yönetim değişikliklerinden etkilenmemek için öne çekilen başvurular da etkili olmuştur. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise alınan konut yapı ruhsatları sadece yüzde 5 artış kaydetmiştir ve böylece yılın ilk yarısında alınan konut yapı ruhsatları geçen yılın ilk yarısında göre yüzde 27,3 artmış ve 523.029 olmuştur.

Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları 2014 yılının ilk çeyrek döneminde artış eğilimi içine girmiş ve Mart ayında yüzde 1,10'a kadar yükselmişti. Nisan ayında durağanlaşan konut faiz oranları Mayıs ayından itibaren sınırlı bir düşüş içine girmiş ve Haziran ayında ortalama aylık yüzde 1,05'e kadar inmiş olup, Eylül ayında yüzde 1 seviyesine kadar gerilemiştir. Toplam konut kredilerindeki artış hızı ise yeni yılda yavaşlamıştır. 2013 yılı Aralık ayı sonunda 110,1 milyar TL olan konut kredileri Eylül ayında 118,7 milyar TL'ye ulaşırken, Eylül ayı itibarıyla konut kredilerindeki yıllık büyüme yüzde 11,9 seviyesine gerilemiştir.

### Dünya Ekonomisi ve İnşaat Sektörü:

Dünya ekonomisi 2013 yılında yüzde 2,4 büyüdükten sonra 2014 yılına yüzde 3,1 büyüme beklentisi ile başlamıştır. Dünya ekonomisinde yılın ilk yarısında büyüme verileri geçen yılın üzerinde ancak beklentilerin altında gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinde ekonomik büyüme 2014 yılı ilk çeyreğinde yüzde 2, ikinci çeyrek döneminde ise yüzde 1,9 olurken, Euro Bölgesi, İngiltere ve ABD'de ekonomik büyüme geçen yılın üzerinde gerçekleşmektedir. Dünya ekonomisinde büyümenin yılın ikinci yarısında da geçen yılın üzerinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

ABD Merkez Bankası FED'in faiz artışı ile birlikte oluşacak yeni küresel koşulların bir grup gelişen ülkeyi daha çok etkilemesi beklenmektedir. Bu grubu yüksek cari açığı, yüksek enflasyonu ve dış kaynaklara yüksek bağımlılığı olan ülkeler oluşturmaktadır; Türkiye de Arjantin, Rusya, Brezilya, Hindistan, Güney Afrika Cumhuriyeti ve Endonezya ile birlikte bu grup içinde gösterilmektedir. Bu ülkelerde yerel para birimleri değer kaybetmektedir. Küresel mali piyasalarda ABD'nin faiz artışı sürecine yaklaşılması ile birlikte Dolar değer kazanmakta ve diğer para birimleri ile özellikle Euro zayıflamaktadır.

ABD’de konut ve konut dışı inşaat harcamalarında toparlanma ikinci çeyrek dönemde ve özellikle de Temmuz ayında hızlanmış olup, yıllık inşaat harcamaları Temmuz ayında 981,3 milyar dolar ile zirveye çıkmıştır. Ayrıca ABD’de yeni ev satışları Ağustos ayında son 6 yılın en yüksek seviyesine çıkmış ve konut fiyatları da kademeli olarak yükselişini sürdürmektedir.

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektörü üç yıllık küçülmenin ardından 2014 ilk çeyrek döneminde yüzde 6,6 oranında büyümüş olup, büyüme ikinci çeyrekte ise yüzde 3,4 olarak gerçekleşmiştir.

### **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 değerlendirme raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) ve kurumsal web sitemizde ([www.tskbggyo.com.tr](http://www.tskbggyo.com.tr)) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Yönetim Kurulumuzun 30 Ocak 2014 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.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 Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içinde Şirketimizin 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2014 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı’na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2013 – 31.12.2013 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu’nun 2013 yılı dönem karı 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.tskbggyo.com.tr](http://www.tskbggyo.com.tr) adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nce cevaplanmıştır. 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 110.226.812 adet hisse temsil edilmiştir ve toplantı nisapları Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda % 73,5 oranında sağlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 26 Mart 2014 tarihinde yapılan toplantısında; (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Ufuk Bala Yücel’in ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Mustafa Göktaş’ın seçilmelerine, (ii)

Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ali Rıza Keskinalemdar, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mustafa Göktaş ile Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Cengaver Yıldızgöz'ün seçilmelerine ve Sayın Ali Rıza Keskinalemdar'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iii) Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ali Rıza Keskinalemdar ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İbrahim Ümit Seğmen'in seçilmelerine ve Sayın Ali Rıza Keskinalemdar'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine (iv) Riskin Erken Saptanması Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. İbrahim Ümit Seğmen ile Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mustafa Göktaş'ın seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. İbrahim Ümit Seğmen'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne uygun olarak güncellenmiş bulunan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu komitelerinin görev alanları ve çalışma esaslarını içeren "Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği", "Denetimden Sorumlu Komite Yönetmeliği" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği" onaylanarak yürürlüğe girmiş ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Şirket internet sitesinde ([www.tskbgvo.com.tr](http://www.tskbgvo.com.tr)) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

"Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği"nin (TSPAKB) unvanı, "Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği" (TSPB) olarak değiştirilmiş ve Birlik üyelerine, aracı kurumlar ile bankalara ek olarak, portföy yönetim şirketleri ve payları Borsada işlem gören "yatırım ortaklıkları" da dahil edilmiştir. Bu değişiklik ile birlikte Yatırım Ortaklığı statüsünde faaliyet gösteren Şirketimizin de ilgili Birliğe üye olması gerekliliği oluşmuş ve gerekli üyelik sağlanmıştır.

Adana Divan Oteli Projesi inşaatı sürdürülmektedir. TSKB GYO'nun Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortaklığında gerçekleştirdiği ve 2015 yılının ilk yarısında tamamlanmasını hedeflediği Adana Otel Projesi'nin işletmeciliğini Türkiye'nin lider ulusal otelcilik zinciri Divan Grubu gerçekleştirecektir.

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.

30.09.2014 tarihli aktif toplamı 366,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %89'u 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 %50'nin üzerindedir. Aktif toplamının %8'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:

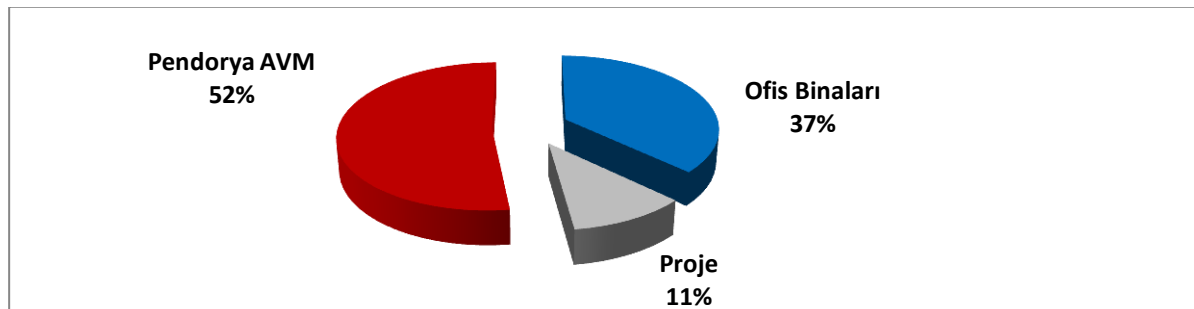
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.Eyl.14	31.Ara.13	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1, Md. 22 / (e)	0%	0%	10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1, Md. 24 / (a), (b)	94%	89%	50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1, Md. 24 / (b)	3%	8%	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 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1, Md. 28	0%	0%	10%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1, Md. 31	75%	81%	500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1, Md. 24 / (b)	3%	8%	10%

### Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2013	30.09.2014
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	208.995.321	210.341.048
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,39	1,40

Ekspertiz değeri bazında dağılımına bakıldığında, TSKB GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının %37'sinin ofis binaları, %52'sinin alışveriş merkezi ve %11'inin 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 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana ve 30.504 m<sup>2</sup> 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 elektronik market zinciri Media Markt ile 500 bin 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 m<sup>2</sup>

**Toplam Kapalı Alan:** 80.648 m<sup>2</sup>

**Kiralanabilir Alan:** 30.504 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2007

**Ekspertiz Değeri:** 179.200.000 TL

**Ekspertiz Tarihi:** 31 Aralık 2013

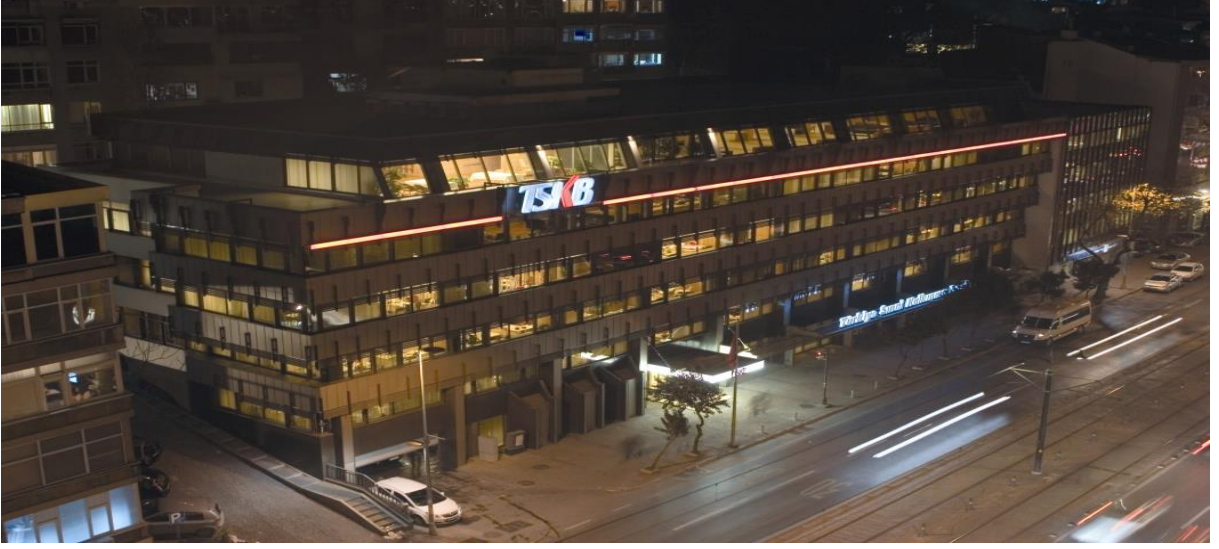
## Ekspertiz Raporu Özeti

<b>Adresi</b>	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Tersane Caddesi, Fabrika Sokak, No: 5, Pendik / İSTANBUL	
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 no'lu parselde kayıtlı 23.182,96 m <sup>2</sup> alanlı Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri	
<b>Sahibi</b>	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
<b>Mevcut Kullanım</b>	Alışveriş Merkezi	
<b>Tapu İncelemesi</b>	Taşınmaz üzerinde; TSKB A.Ş. lehine 1. Dereceden 82.500.000 ABD\$ ve 2. Dereceden 25.500.000 Euro tutarlarında ipotek şerhi mevcuttur.	
<b>İmar Durumu</b>	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "T1 Fonksiyonlu Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.	
<b>Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler</b>	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 hazırlanmakta olan 1/1000'lik planların İBB tarafından da onanması neticesinde, yeni planlara uygun olarak yasal başvurular yapılacaktır.	
<b>Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı</b>	Mevcut alan	80.648 m <sup>2</sup>
	Yasal alan	80.648 m <sup>2</sup>
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

## Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	<b>Taşınmazın Pazar Değeri</b>
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	175.000.000,-TL
<b>Gelir İndirgeme</b>	179.200.000,-TL
<b>Nihai Sonuç</b>	<b>179.200.000,-TL</b>

## **Fındıklı Ofis Binaları**



**İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17.827 m<sup>2</sup> 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.

### **Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri**

**Konum:** İstanbul-Fındıklı

**Toplam Arsa Alanı:** 4.199 m<sup>2</sup>

**Toplam İnşaat Alanı:** 17.827 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2007

**Ekspertiz Değeri:** 113.165.000 TL

**Ekspertiz Tarihi:** 31 Aralık 2013



## Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

<b>Adresi</b>	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1.695,50 m <sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
<b>Sahibi</b>	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Yatırım Finansman ve Menkul Değerler A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	Ofis binası
<b>Tapu İncelemesi</b>	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
<b>İmar Durumu</b>	Kentsel Sit Alanı
<b>Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı</b>	7.102,63 m <sup>2</sup>
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

## Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	<b>Taşınmazın pazar değeri</b>	<b>Taşınmazın aylık kira değeri</b>
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	61.190.000,-TL	285.628,-TL
<b>Gelir İndirgeme</b>	54.935.000,-TL	---
<b>Nihai Sonuç</b>	<b>58.000.000,-TL</b>	<b>285.628,-TL</b>

## Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

<b>Adresi</b>	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 no'lu parselde kayıtlı, 2.503,18 m <sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 4 bloklu kargir iş yeri
<b>Sahibi</b>	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	TSKB A.Ş., TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu İncelemesi</b>	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.
<b>İmar Durumu</b>	Kentsel Sit Alanı.
<b>Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı</b>	10.724 m <sup>2</sup>
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	60.000.000,-TL	271.330,-TL
Gelir İndirgeme	50.330.000,-TL	-
Nihai Sonuç	55.165.000,-TL	271.330,-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 m<sup>2</sup> arsa, 3.198 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Brüt Alan:** 3.198 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2006

**Ekspertiz Değeri:** 14.320.000 TL

**Ekspertiz Tarihi:** 31 Aralık 2013

## Ekspertiz Raporu Özeti

<b>Adresi</b>	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, Tahir Han, No: 61, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş – Murakıp Sokak, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan kargir eski Tahir Han
<b>Sahibi</b>	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..... 106/144 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş..... 1/144 Ömer Faruk ÇELİK ..... 37/144
<b>Mevcut Kullanım</b>	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Kentsel Sit Alanı.
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat 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
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	19.450.000,-TL	14.317.361,-TL
<b>Gelir İndirgeme</b>	18.455.000,-TL	13.584.931,-TL
<b>Nihai Sonuç</b>	<b>19.450.000,-TL</b>	<b>14.320.000,-TL</b>

## 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arazide yapılacak olan beş yıldızlı otelin işletmeciliği Türkiye’de otel sektöründe marka olmuş Divan Grubu tarafından yürütülecektir.

Yaklaşık 180 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 yatırımlar nedeniyle ek iş ve büyüme potansiyeline sahip olan Bölge’nin birçok ihtiyacına cevap vermeyi ve sunacağı olanaklarla Adana halkının sosyal hayatında da önemli bir yer almayı hedeflemektedir.

### **Adana Otel Projesi Portföy Bilgileri**

**Konum:** Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

**Toplam Arsa Alanı:** 3.608 m<sup>2</sup>

**Planlanan Proje Kapalı Alanı:** 26.639 m<sup>2</sup>

**Portföye Giriş Tarihi:** 2007

**Ekspertiz Değeri:** 28.775.000 TL

**Ekspertiz Tarihi:** 31 Aralık 2013

### **Ekspertiz Raporu Özeti**

<b>Adresi</b>	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada 143 numaralı parsel
<b>Sahibi</b>	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	-
<b>Mevcut Kullanım</b>	Otel İnşaatı
<b>Tapu İncelemesi</b>	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	10 Katlı Kitle Nizam Ticari Alan (10 Katlı 2 Blok ve 1 Katlı 1 Blok).
<b>Arsa Büyüklüğü</b>	3.608 m <sup>2</sup>
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak “Otel” olarak kullanılmalıdır.

### **Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)**

	<b>Taşınmazın Toplam Pazar Değeri</b>	<b>TSKB G.Y.O A.Ş.’nin Taşınmazdaki 106/144 Hisselinin Pazar Değeri</b>
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	56.075.000,-TL	28.037.500,-TL
<b>Gelir İndirgeme</b>	61.960.000,-TL	30.980.000,-TL
<b>Nihai Sonuç</b>	<b>57.550.000,-TL</b>	<b>28.775.000,-TL</b>

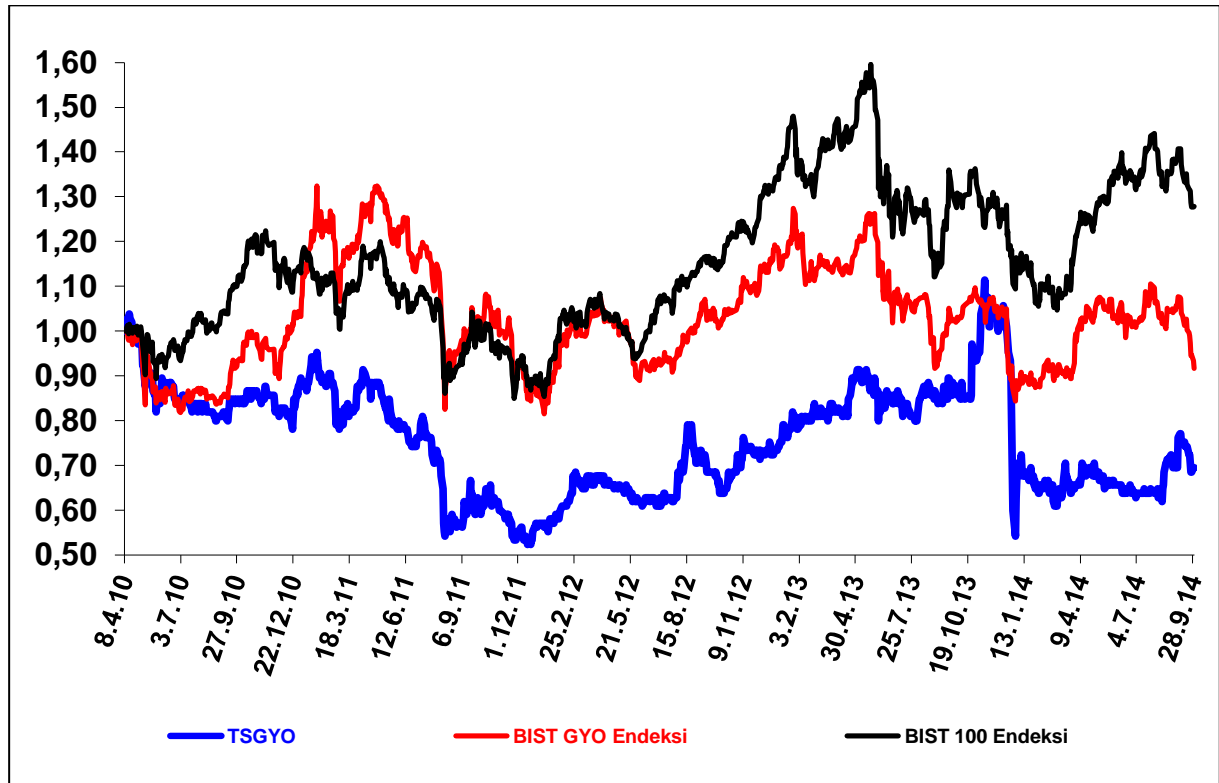
## V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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.

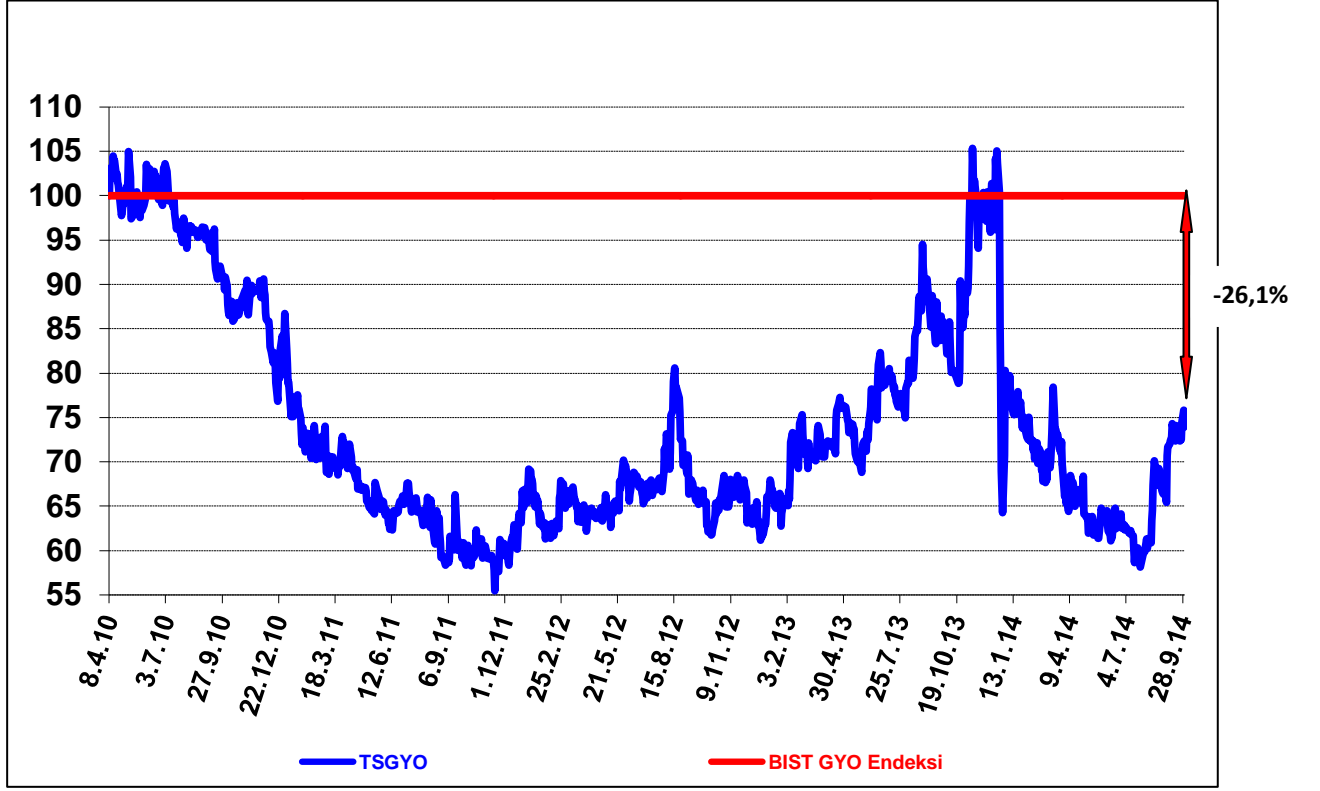
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	31.12.13	30.09.14	Performans
BİST 100 (XU100)	67.802	74.938	11%
BİST GYO (XGMYO)	30.665	32.846	7%
TSGYO	0,74	0,73	-1%



### TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performansı:



### TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması:

	31.12.13	30.09.14	Performans
Piyasa Değeri (mn TL)	111	110	-1%
Piyasa Değeri (mn USD)	52	48	-8%

**TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2014 itibariyle):**

<b>TSGYO Net Aktif Değer Tablosu</b>	<b>( TL )</b>
Proje	37.611.004
Adana Otel Projesi	37.611.004
Ofis Binaları	127.490.050
Fındıklı Binaları	113.170.050
Tahirhan Binası	14.320.000
Alışveriş Merkezi	179.625.237
Pendorya AVM	179.625.237
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	344.726.291
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	11.702.833
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	<b>356.429.124</b>
Hazır Değerler	-
Alacaklar	1.130.721
Diğer Aktifler	9.299.169
Borçlar	156.517.966
<b>Net Aktif Değer</b>	<b>210.341.048</b>
Piyasa Değeri	109.500.000
<b>Net Aktif Değerine göre İskonto</b>	<b>%48</b>

## VI - MALİ TABLOLAR

### 30.09.2014 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden	Bağımsız
		geçmemiş	denetimden
		30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>15,476,514</b>	<b>32,913,653</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	11,702,833	28,793,801
Ticari alacaklar	7	1,130,721	900,324
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	84
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	1,130,721	900,240
Diğer dönen varlıklar	13	2,642,960	3,219,528
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>351,383,100</b>	<b>343,274,629</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	344,726,291	335,460,000
Maddi duran varlıklar	9	14,597	17,662
Maddi olmayan duran varlıklar	10	14,336	5,989
Diğer duran varlıklar	13	6,627,876	7,790,978
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>366,859,614</b>	<b>376,188,282</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>16,722,500</b>	<b>17,466,146</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		15,627,915	16,195,106
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	14,719,297	15,287,619
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	908,618	907,487
Ticari borçlar	7	506,346	716,339
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	73,755	219,666
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	432,591	496,673
Kısa vadeli karşılıklar		166,123	228,968
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	166,123	228,968
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	422,116	325,733
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>139,795,466</b>	<b>149,726,815</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	139,253,165	149,405,772
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	119,392,310	129,739,967
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		19,860,855	19,665,805
Uzun vadeli karşılıklar		68,515	68,451
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	68,515	68,451
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	473,786	252,592
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>210,341,648</b>	<b>208,995,321</b>
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	12	18,032	18,032
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		18,032	18,032
Geçmiş yıllar karları		58,231,479	84,398,329
Net dönem (zararı)/karı		1,346,327	(26,166,850)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>366,859,614</b>	<b>376,188,282</b>



**30.09.2014 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Kar ve Zarar Tablosu**

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
	<i>Dipnotlar</i>				
Hasılat	15	13,685,737	4,470,569	13,099,978	4,479,261
Satışların maliyeti	15	(4,191,206)	(1,445,653)	(3,689,196)	(1,125,073)
<b>Brüt kar</b>		<b>9,494,531</b>	<b>3,024,916</b>	<b>9,410,782</b>	<b>3,354,188</b>
Genel yönetim giderleri	16	(2,080,394)	(598,747)	(1,828,962)	(438,690)
Pazarlama giderleri	17	(483,064)	(83,694)	(574,253)	(185,621)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	410,300	77,217	382,859	(56,908)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(52,906)	(9,452)	(40,012)	(10,194)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>7,288,467</b>	<b>2,410,240</b>	<b>7,350,414</b>	<b>2,662,775</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(165,020)	(89,695)	(40,392)	(17,178)
Finansman gelirleri	19	35,366	10,011	34,148	9,521
Finansman giderleri	19	(5,812,486)	(3,848,763)	(18,911,034)	(9,371,841)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>1,346,327</b>	<b>(1,518,207)</b>	<b>(11,566,864)</b>	<b>(6,716,723)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>1,346,327</b>	<b>(1,518,207)</b>	<b>(11,566,864)</b>	<b>(6,716,723)</b>
<b>Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1,346,327</b>	<b>(1,518,207)</b>	<b>(11,566,864)</b>	<b>(6,716,723)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	<b>0.0090</b>	<b>(0.0101)</b>	<b>(0.0771)</b>	<b>(0.0448)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş pay başına (zarar) / kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	<b>0.0090</b>	<b>(0.0101)</b>	<b>(0.0771)</b>	<b>(0.0448)</b>

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.

30.09.2014 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 366,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %57'dir.

Geçtiğimiz yılın aynı döneminde 11,6 milyon TL net dönem zararı açıklayan Şirket, 30.09.2014 itibarıyla 1,3 milyon TL net dönem karı elde etmiştir. Hasılat 13,7 milyon TL olurken, esas faaliyet karı 7,3 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 %94'ünü 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

<b>Ünvanı</b>	<b>Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	29.03.2013 / 3 yıl
<b>Hizmet kapsamı</b>	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

<b>Ünvanı</b>	<b>TCL Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	19.06.2014 / 2 yıl (İşletme ve Yönetim)
<b>Hizmet kapsamı</b>	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

<b>Unvanı</b>	<b>Rea Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	01.09.2014 / 1 yıl
<b>Hizmet kapsamı</b>	Pendorya Alışveriş Merkezi'nin kiralama organizasyonunun yapılması.

### Güvenlik Hizmet Şirketi

---

<b>Unvanı</b>	<b>E Grup Güvenlik Hizmetleri A.Ş.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	01.01.2014 / 1 yıl
<b>Hizmet Kapsamı</b>	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin her türlü güvenliğin sağlanması, güvenliğe ilişkin projeler geliştirilmesi, güvenlik teşkilatının kurulması, eğitimi, sevk ve idaresi, ekipman ve donanımının yerine getirilmesi.

---

### Temizlik Hizmet Şirketi

---

<b>Unvanı</b>	<b>Ekol Teknik Temizlik Bakım Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	01.01.2014 / 1 yıl
<b>Hizmet Kapsamı</b>	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin temizlik hizmetlerinin yerine getirilmesi.

---

### Hukuk Danışmanı

---

<b>Unvanı</b>	<b>Abcoo Hukuk Bürosu</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	01.10.2014 / Birer yıllık sürelerle uzatılmaktadır
<b>Hizmet Kapsamı</b>	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

---

<b>Unvanı</b>	<b>Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	İş bazında sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden bir sonraki hizmette anlaşma yenilenmektedir.
<b>Hizmet kapsamı</b>	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

---

<b>Unvanı</b>	<b>Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	İş bazında sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden bir sonraki hizmette anlaşma yenilenmektedir.
<b>Hizmet kapsamı</b>	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

---

<b>Ünvanı</b>	<b>Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.</b>
<b>Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi</b>	01.01.2014 / 1 yıl
<b>Hizmet kapsamı</b>	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.

---