

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



**30 HAZİRAN 2017
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

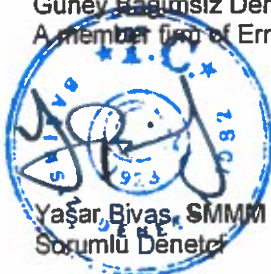
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 26 Temmuz 2017 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



26 Temmuz 2017
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu ve Komiteler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
	Kâr Dağıtım Politikası	6
II	1 OCAK 2017- 30 HAZİRAN 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	8
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	11
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	13
	Şirket Portföyü-Ekspertiz Raporu Özetleri	13
	Portföy Net Aktif Değeri	14
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
VI	MALİ TABLOLAR	27
VII	RİSK YÖNETİMİ	29
VIII	DANIŞMANLIK, DENETİM, EKSPERTİZ VE HUKUK HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLER	30

I - ŞİRKET PROFİLİ

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

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TSKB GYO), bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirket, ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 67 yıllık kurumsal birikim ve deneyimi ile ülke ekonomisindeki güçlü konumundan destek almaktadır.

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

TSKB GYO'nun kurumsal stratejisinin temel değerlerini, tutarlılık, şeffaflık, kalite, sosyal sorumluluk, müşteri odaklılık ve ekip çalışması oluşturmaktadır. Şirketin yatırım stratejisinin ana ilkeleri, proje geliştirme yoluyla büyüme hedefine, sürdürülebilirliğe ve risk yönetimine dayanmaktadır. 10 milyon TL başlangıç sermayesi ile kurulan TSKB GYO'nun, yaptığı yatırımlarla aktif büyüklüğü 30 Haziran 2017 itibarıyla 432 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 66.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 30.573 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.827 m² kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan otelin (Divan Adana Otel) yarı hissesi bulunmaktadır.

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.06.2017 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

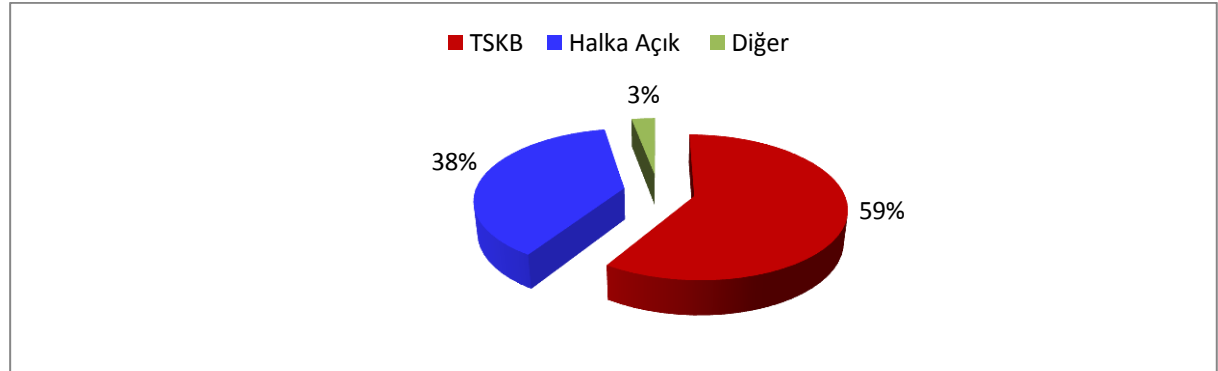
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye : 200.000.000 TL

Ortaklık Yapısı

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

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 30.06.2017 itibarıyla %70,84'tür.



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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu:

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

Ufuk Bala Yücel



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

Özlem Bağdatlı



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

Elif Aydoğan Özdemir



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

Fuat Sönmez



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

A.Öznur Gökhan



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

İ. Ümit Seğmen



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

Ersan Yıldırım



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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Elif Aydoğan Özdemir	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanmakta ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır.

İlave olarak, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
İ. Ümit Seğmen	Üye

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

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

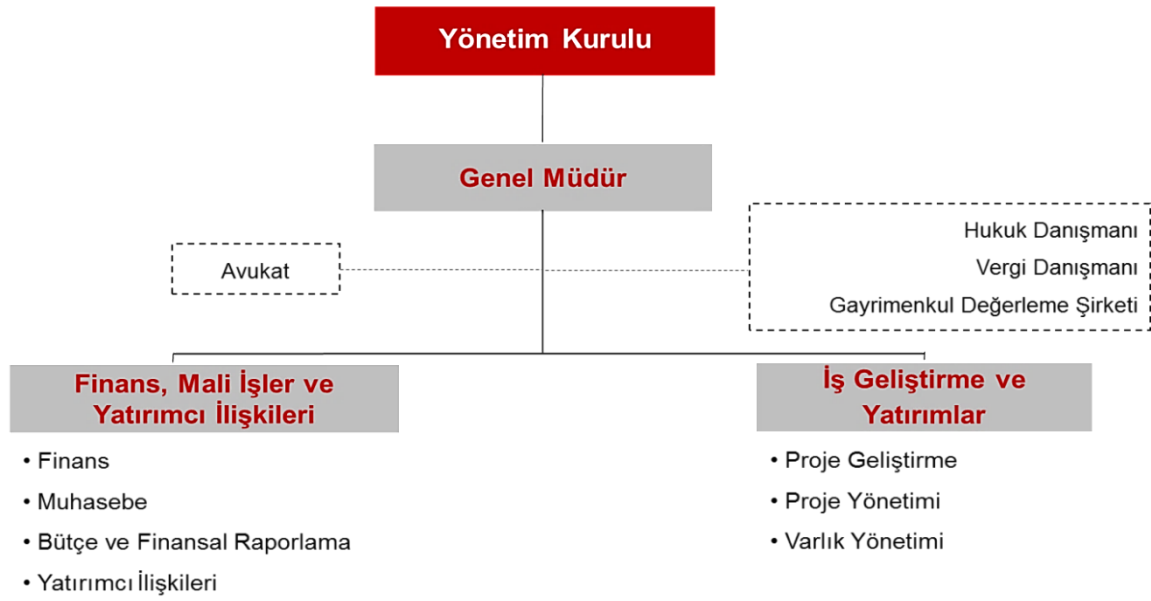
Komite, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi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

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

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

Organizasyon Şeması:



Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirket kâr 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) kârdan 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 kâr 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 kâr 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 kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr 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 kârlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

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

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- Şirketin kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

II – 1 OCAK 2017-30 HAZİRAN 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye ekonomisi, 2017 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 5 oranında büyüyerek beklentilerin üzerinde performans göstermiştir. Nisan ayında gerçekleştirilen referandum sonuçlarının iç piyasada olumlu algı yaratması iktisadi faaliyetleri desteklemiştir. İmalat, sanayi ve hizmetler sektörü ortalama büyümenin üzerinde performans göstermiş olup, gayrimenkul sektöründe büyüme yüzde 1,8 oranında artarak yılın ikinci çeyreğinde zayıf performans göstermiştir.

Kamunun ekonomiyi canlandırmak ve piyasadaki ödeme ve tahsilat sorunlarını azaltmak amacıyla Kredi Garanti Fonu kredilerine Hazine garantisi sağlaması sonucu kredi kullanımlarını artmış olup, reel kredi artış hızının yıl sonu ekonomik büyümeye olumlu katkı sağlayacağı beklenmektedir. Ayrıca referandum sonrası yeni ekonomi programına ilişkin yapılan açıklamada, 2019 yılı Kasım ayına kadar inşaat, sağlık, ulaştırma, enerji, turizm savunma ve teknoloji sektörlerine kamunun yeni yatırımlar yapması ve söz konusu yatırımlar ile kentsel dönüşüm, hizmet binaları ve altyapı çalışmalarının artması beklenmektedir.

Haziran ayında yıllık tüketici enflasyonu yüzde 10,9'a gerilemiştir. Enflasyonun düşüşünde sepette en yüksek ağırlığı olan işlenmemiş gıda ürünleri fiyatları etkili olmuştur. Mevsim etkileri arındırıldığında tüketici fiyatları endeksinin artış eğiliminin sürdüğü görülmekte olup, enflasyona dair yılsonu beklentisinin yüzde 9,5 seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), para politikasında sıkılaştırıcı uygulamalara yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Kurlarda görülen iyileşmeye rağmen enflasyon beklentilerinin yukarı yönlü olması sebebiyle, TCMB'nin para politikasında atacağı adımların daha ihtiyatlı olacağı beklenmektedir. TCMB, yılın ikinci yarısında gecelik borç alma faizini yüzde 7,25 seviyesinde sabit tutmuştur ve piyasayı Geç Likidite Penceresinden fonlayarak ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini yüzde 11,8 seviyesine yükseltmiştir.

Mayıs ayında dış ticaret açığı yıllık bazda yüzde 43 oranında artarak 7,3 milyar dolar olmuştur. Yıllık bazda ihracat yüzde 12,5, ithalat ise yüzde 21 oranında yükselerek ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 65 seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracattaki artışta otomotiv sektörü önemli ölçüde katkı sağlamış olup, emtia fiyatlarındaki artış sonucu demir- çelik ihracatında pozitif ivme yakalanmıştır. Mayıs ayında Avrupa ve Ortadoğu ülkeleri en çok ihracat yaptığımız ülkeler arasında yer almıştır. Son dönemde Körfez ülkelerinde yaşanan gerilim ve Katar krizinin ihracatımıza negatif katkı yapabileceği beklenmektedir. 2017 yılının ikinci çeyreğinde altın ithalatı, ihracattan daha fazla gerçekleşerek dış ticaret açığının artmasına sebep olan ana unsurlardan biri olmuştur. Ham petrol ithalatı Mayıs ayında yıllık bazda yüzde 22 seviyesinde artış göstermiş olup, ABD'nin kaya petrolü üretimini arttırması ile petrol fiyatlarındaki yükselişin sınırlanacağı beklentisi, enerji ithalatındaki maliyetleri azaltarak dış ticaret açığına pozitif katkı sağlayacağı tahmin edilmektedir.

Yurtiçi konut satışları yılın ikinci çeyreğinde önemli bir artış göstermemiş olup, yıl içinde yakalanan ivme Haziran ayında konut satışlarının azalmasıyla sınırlanmıştır. Yılın ilk yarısında toplam konut satışları ortalama yüzde 6 oranında artmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Haziran ayında konut satışları, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 8,1 gerilemiş olup, toplam konut satışları 8.608 adet düşüşle yaklaşık 97,5 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların yaklaşık 241 bin adedi

ipotekli konut satışından meydana gelmekte olup, ipotekli satışların toplam konut satışları içerisindeki payı yüzde 3'lük kayıpla yüzde 37'ye gerilemiştir. İkinci el konut talebi geçen yılın Haziran ayına göre yakın seviyede gerçekleşmiş olup, yabancılara satılan konutlar Haziran ayında yaklaşık 1.775 adet gerçekleşerek toplam satışların içerisinde yüzde 2'lik paya ulaşmıştır.

TCMB verilerine göre Türkiye geneli konut fiyatları endeksi Nisan ayında yüzde 0,86 oranında artmış olup, yıllık artış yüzde 13,37'den 13,08'e gerilemiştir. Yeni tamamlanan projelerde konut fiyatlarının düşmesi endeksin yıllık 29 baz puan gerilemesinde etkili olmuştur.

2017 yılında Türkiye'de toplam AVM sayısı 390'a ulaşmış olup İstanbul ili toplam kiralanabilir alan stoğunun yaklaşık yüzde 38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde AVM'lerde toplam kiralanabilir alan stoğu yaklaşık yüzde 5'lik bir artış ile 11,6 milyon m²'ye yükselmiştir. Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği (AYD) verilerine göre, AVM ciro endeksi Mayıs ayında geçtiğimiz yıla oranla yüzde 10,2 artış göstererek 216 puana ulaşmıştır. Endekste en fazla artış gösteren sektör grubu hipermarketler olmuştur. Aynı dönem içerisinde AVM'lerin ziyaretçi sayısında yaklaşık yüzde 6 oranında azalış kaydedilmiştir.

2017 yılında ofis pazarında kurların dalgalı seyri ve yeni ofis arzlarıyla boşluk oranları artmıştır. Nisan ayında ofis talebi, geçtiğimiz yılın aynı dönemine 10 oranında düşüş göstermiş olup, projelerdeki boşluk oranlarının artması aynı zamanda dolar bazında ofis kiralalarının düşmesine sebep olmuştur.

2016 yılının ikinci yarısından itibaren Kamu'nun inşaat sektörüne yönelik yapmış olduğu teşviklere 2017 yılında da yenileri eklenmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında KDV indirimi 1 Nisan itibarıyla yürürlüğe girmiş olup, düzenleme kapsamında 6 aydan fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına Türkiye'den konut ya da işyeri alımı ve 1 yıl süre ile elden çıkarmaması durumunda KDV yükümlülüğü ortadan kalkmıştır.

Dünya Ekonomisi ve Gayrimenkul Sektörü:

2017 yılının ilk çeyreğinde siyasi riskler ile artan belirsizlikler, yılın ikinci çeyreğinde etkisini sürdürmeye devam etmiştir. Donald Trump'ın Amerika Birleşik Devletleri'ne (ABD) Başkan seçilmesinden sonra ekonomi ve dış politikaya dair belirsizliklerin sürmesi global piyasaların dalgalı seyrine sebep olmuştur. Mayıs ayında Fransa'da gerçekleştirilen Cumhurbaşkanlığı seçimlerinde Macron'un galip çıkması sonrasında Avrupa Birliği'nin (AB) devamına dair endişelerin azalması, Euro'yu diğer para birimlerine karşı destekleyerek ekonomik beklentileri de olumlu yönde desteklemiştir. İngiltere'de artan jeopolitik riskler ile birlikte 8 Haziran'da gerçekleştirilen referandum sonrasında Başbakan Teresa May'in tek başına iktidarlık sağlayacağı çoğunluğa ulaşamaması, İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkış planına yönelik endişeleri beraberinde getirmiştir. Orta Doğu'da Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri ve Mısır'ın Katar ile diplomatik ilişkilerini kestiğini açıklamasının ardından tüm bu yaşanan gelişmeler doğrultusunda güvenli liman olarak adlandırılan yatırım araçlarına talep yükselmiştir. Dünya Bankası, "Küresel Ekonomik Beklentiler" Raporunda 2019 yılına kadar küresel ekonomik büyüme tahminlerinde herhangi bir revizyon yapmamış olup, 2017 yılına ilişkin büyümenin yüzde 2,7 olarak gerçekleşeceğini öngörmüştür.

Amerika Merkez Bankası (FED), Haziran ayında beklentilere paralel olarak faiz arttırımı yapmış olup, politika faizini 25 baz puan arttırarak yüzde 1-1,25 bandına çıkarmıştır. 2017 yılının ikinci yarısından

sonra FED yetkilileri tarafından bir kez faiz arttırımı yapılacağı öngörülürken, 2018 yılı için FED, üç kez faiz arttırımı yapılabileceğinin sinyallerini vermiştir.

ABD’de son dönemde açıklanan öncü verilere göre iktisadi faaliyetler beklentilerin altında seyretmiştir. Mayıs ayında yatay seyrini koruyacağı beklenen enflasyonun aylık bazda düşmesi FED’in bilanço küçültmeye yönelik atacağı adımlarda belirsizlik algısı yaratmış olup, FED Başkanı Yellen’a göre, enflasyonda görülen ivme kaybının mevsimsel etkilere dayandığı ve güçlü işgücü piyasası ile 2018 yılında enflasyonun yüzde 2 hedefine ulaşılacağı beklenmektedir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayında gerçekleştirdiği toplantıda politika faiz oranında değişiklik yapmamıştır. Avrupa Merkez Bankası Başkanı Draghi’nin yaptığı açıklamada, iktisadi faaliyetlerde gözlemlenen olumlu gelişmelerin devam ettiği ve enflasyona ilişkin belirsizliklerin azaldığı ifade edilmiştir. ECB, Haziran ayında gerçekleştirmiş olduğu toplantıda enflasyon tahminlerini düşürürken, büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etmiştir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody’s Mayıs ayında Çin’in kredi notunu uzun bir aradan sonra Aa3’ten A1’e düşürmüş olup, kredi görünümünü “negatif”ten “durağan”a revize etmiştir. Derecelendirme Kuruluşu Moody’s yayınlamış olduğu raporda, kredi notu indirimine gerekçe olarak büyümedeki ivme kaybı ve borç kaldıracındaki artışın etkili olduğu belirtilmiştir.

Çin ekonomisi yılın ikinci yarısında iç tüketimin ve yatırımların etkisi ile beklentilerin üzerinde büyüme performansı göstermiştir. Gayrisafi yurtiçi hasıla artışı Nisan ayında yüzde 6,5 olarak açıklanmış olup, yılsonu hedefleri dahilinde performans göstermiştir. Yılın ikinci yarısında dış ticaret verileri sanayi üretiminde artış ivmesi yakalandığı düşüncesini desteklemiş olup, ihracat yüzde 8,2 oranında ve ithalat yüzde 19,5 oranında artış göstermiştir. Öte yandan, ABD Başkanı Donald Trump’ın Çin’e karşı olumsuz eleştirileri ile yaşanan gerginlik süreci Mayıs ayında iki ülkenin aralarında 100 maddeden oluşan plan üzerinde anlaşma sağlamasının ardından ABD’nin bazı gıda maddelerine yönelik Çin’den ithalatını serbest bırakacak olması, ülkenin dış ticaret açığına pozitif katkı sağlayacağı beklenmektedir. Ekim-Kasım döneminde Çin’de siyasi liderlerinin belirleneceği seçime gidilecek olması, ülkenin siyasi geleceği açısından belirsizlik yaratmaktadır.

Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü (OPEC), 25 Mayıs’ta gerçekleştirmiş olduğu toplantıda petrol arzı kısıtlamasının 9 ay daha uzatılması yönünde karar almıştır. Günlük petrol üretimi kesintisinin 1,8 milyon varile kadar azaltacak olan OPEC üyelerinin aldığı karar sonrasında petrol fiyatları yükseliş trendine girmiş olup, ABD’de ham petrol stoklarının arttırması sonucu petrolün varil fiyatı yüzde 5,5 oranında düşerek 50 Doların altına gerilemiştir.

ABD’de 2017 yılı ikinci yarısında inşaat harcamaları artış eğilimini sürdürmüştür. Nisan ayında toplam inşaat harcamaları geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 13 artış kaydederek yaklaşık 1,2 trilyon dolar olarak gerçekleşmiş olup, toplam harcamaların içinde konut inşaatının payı 523 milyar dolar olmuştur. Yılın ilk çeyreğinde artış ivmesini yakalayan konut satışları, yılın ikinci yarısında da potansiyel artış eğilimini sürdürmüştür. Mayıs ayında yeni konut satışları 610 bin adet gerçekleşmiş olup, mevcut ev satışları 5 milyon 562 bin adet gerçekleşmiştir.

Euro Bölgesi inşaat sektörü performansı ekonomik gelişmelere ve faiz oranlarına duyarlılığı devam etmektedir. Avrupa Merkez Bankası, konut sektörüne yönelik faiz oranlarının düşük seyrini 2017 yılında da desteklemeye devam etmektedir. Euro bölgesinde inşaat sektörü yılın ikinci dönemine

büyüme ile başlamıştır. Nisan ayında inşaat harcamaları geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 3,2 oranında artmış olup, hem konut ve konut dışı inşaat faaliyetlerinde büyüme dengeli olarak devam etmektedir.

Çin’de konut fiyatlarının hızlı yükselmesinin ardından, kamunun konut fiyatlarındaki artışı kontrol altına almak amacıyla yaptığı düzenlemeler doğrultusunda fiyat artışları ivme kaybetmiştir. Ülkede konut fiyatları artışı Haziran ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 10,2 gerilemiş olup, küçük kentlerdeki fiyat artışları ise yükseliş trendini sürdürmektedir.

III - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

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

Yönetim Kurulumuzun 27 Ocak 2017 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul değerleme kuruluşunun seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerleme hizmetlerinin Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına ve portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içinde Şirketimizin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 Mart 2017 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı’na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2016 – 31.12.2016 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu’nun 2016 yılı dönem kârı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır.

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

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

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

Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2017 tarihinde yapılan toplantısında, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşmesi işlemi sonucu ilgili mevzuat uyarınca hazırlanan ve imzalanan "Uzman Kuruluş Raporu" öngörülen tespitleri esas alan Birleşme Raporu ve Birleşme Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulunca imzalanarak 13.06.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta yatırımcıların bilgisine sunulmuş olup, Uzman Kuruluş Raporu'nu esas alan duyuru metni ve II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin ekinde belirtilen gerekli bilgi ve belgeler ile birlikte 14.06.2017 Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 18 Temmuz 2017 tarihinde gerçekleştirilen toplantısında, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde birleşmesi işlemine ilişkin olarak; fiili ve teknik nedenlerle 31.12.2016 tarihli yıllık finansal tabloların birleşmeye esas alınması halinde birleşme işleminin mevzuatta öngörülen süre içerisinde tamamlanamayacağını anlaşılması ile birleşme kararı sonrasında meydana gelen gelişmeler de değerlendirilerek, birleşme işleminden vazgeçilmesine ve Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yapılmış olan başvurunun geri alınmasına karar verilmiştir.

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

30.06.2017 tarihli aktif toplamı 432 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %98'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %51'in üzerindedir. Aktif toplamının %1'lik 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:

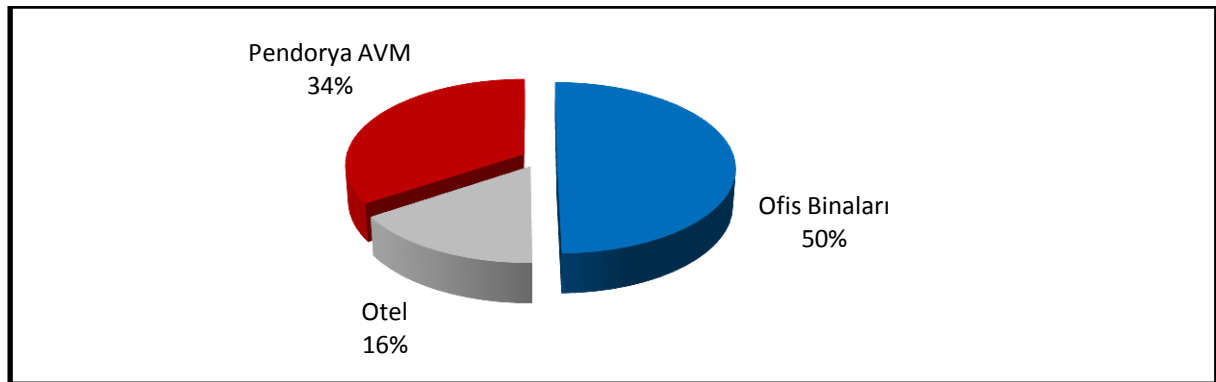
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31Aralık 2016	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1,Md.22/(e)	% 0	% 0	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1,Md.24/(a), (b)	% 97	% 95	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1,Md.24/(b)	% 1	% 2	Azami % 49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1,Md.24/(d)	% 0	% 0	Azami % 49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1,Md.24/(c)	% 0	% 0	Azami % 20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1,Md. 28	% 0	% 0	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1,Md. 31	% 145	% 126	Azami % 500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1,Md.24/(b)	% 1	% 2	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VINo:11, Md.22/(I)	% 0	% 0	Azami % 10

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2016	30.06.2017
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	217.316.519	175.229.441
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,44	1,17

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



Pendorya Alışveriş Merkezi



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

Pendorya AVM, TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan katma değeri yüksek alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80.648 m² brüt kapalı alana ve 30.504 m² kiralanabilir alana sahiptir.

1.000 kişi kapasiteli yeme-içme ve 1.000 araçlık otopark alanı sunan Pendorya AVM; başta Türkiye'nin en büyük elektronik market zinciri Media Markt, öncü perakende market zincirlerinden Migros ile birçok farklı ürün çeşidinin tüketiciye sunulduğu ve içerisinde mobilya, mefruşat ve dayanıklı tüketim markaları barındıran Eskidji Bazaar'ın yanısıra 100 adet mağazası ve Maltepe-İzmit güzergahı üzerinde yer alan ilk sinema kompleksi olan Cinemaximum sinemasıyla ziyaretçilerine keyifle vakit geçirip alışveriş yapabilecekleri bir ortam sunmaktadır.

Yeni konut bölgeleri, marina, üniversite, teknopark ve fuar alanı gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim trendi içinde olan Pendik'te, sahile 1,5 km, merkeze 3,5 km ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8 km mesafede yer alan Pendorya AVM'nin yıllık ziyaretçi hedefi 6 milyon kişidir.

Pendorya Alışveriş Merkezi Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Pendik

Arsa Alanı: 23.182,96 m²

Toplam Kapalı Alan: 80.648 m²

Kiralanabilir Alan: 30.573 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 143.690.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	178.040.000,-TL
Gelir İndirgeme	143.690.000,-TL
Nihai Sonuç	143.690.000,-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul Boğazı'nın kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17.827 m² kiralanabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi İstanbul'un çehresini oluşturan yapılar bulunmaktadır.

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

Fındıklı Ofis Binaları Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4.125 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17.827 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 185.555.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi 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., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	93.220.000,-TL	426.160,-TL
Gelir İndirgeme	99.770.000,-TL	---
Nihai Sonuç	93.220.000,-TL	426.160,-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, Karun Çıkmazı, No: 2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada içerisindeki 2.429,61 m ² yüzölçümlü 76 no'lu parselde kayıtlı 4 bloklu kargir işyeri niteliğindeki ana gayrimenkul
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Mensupları Munzam Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş., TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10.724 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Ofis Binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	92.335.000,-TL	428.960,-TL
Gelir İndirgeme	100.425.000,-TL	-
Nihai Sonuç	92.335.000,-TL	428.960,-TL

Tahir Han



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

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han 607 m² arsa, 3.198 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Tahir Han'ın yakın çevresinin yeniden yapılanmaya aday bir bölge olması nedeniyle, önümüzdeki dönemde Han'ın ekspertiz değerinin daha da artacağı öngörülmektedir. Tahir Han, halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumdadır.

Tahir Han Portföy Bilgileri

Konum: İstanbul-Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Brüt Alan: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 23.020.000 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi, No: 61, Tahir Han Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Murakip Mevkii, 77 ada içerisindeki 606,62 m ² yüzölçümlü 57 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Eski Tahirhan" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 106/144 Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş. 1/144 Ömer Faruk ÇELİK 37/144
Mevcut Kullanım	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai 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	31.275.000 TL	23.020.000 TL
Gelir İndirgeme	31.555.000 TL	23.230.000 TL
Nihai Sonuç	31.275.000 TL	23.020.000 TL

Divan Adana Oteli



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

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

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

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

Divan Adana Oteli Portföy Bilgileri

Konum: Adana şehir merkezi (Seyhan İlçesi)

Oda Sayısı: 180

Balo Salonu: 516 m² / 450 kişi

Bar: 340 m² / 120 kişi

Toplantı Odası: 7 adet

Restoran: 442 m² / 250 kişi

Otopark: 1.452 m² / 70 Araç + 10 Araç (Açık Otopark)

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri : 64.612.500 TL

Ekspertiz Tarihi: 29 Aralık 2016

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan ondört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	Anavarza Otelcilik A.Ş., Adatepe Restaurant Gıda Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanım	Otel
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	10 Katlı Kitle Nizam Ticari Alan (10 Katlı 2 Blok ve 1 Katlı 1 Blok).
Arsa Büyüklüğü	3.608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak "Otel" olarak kullanılmasıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

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

V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

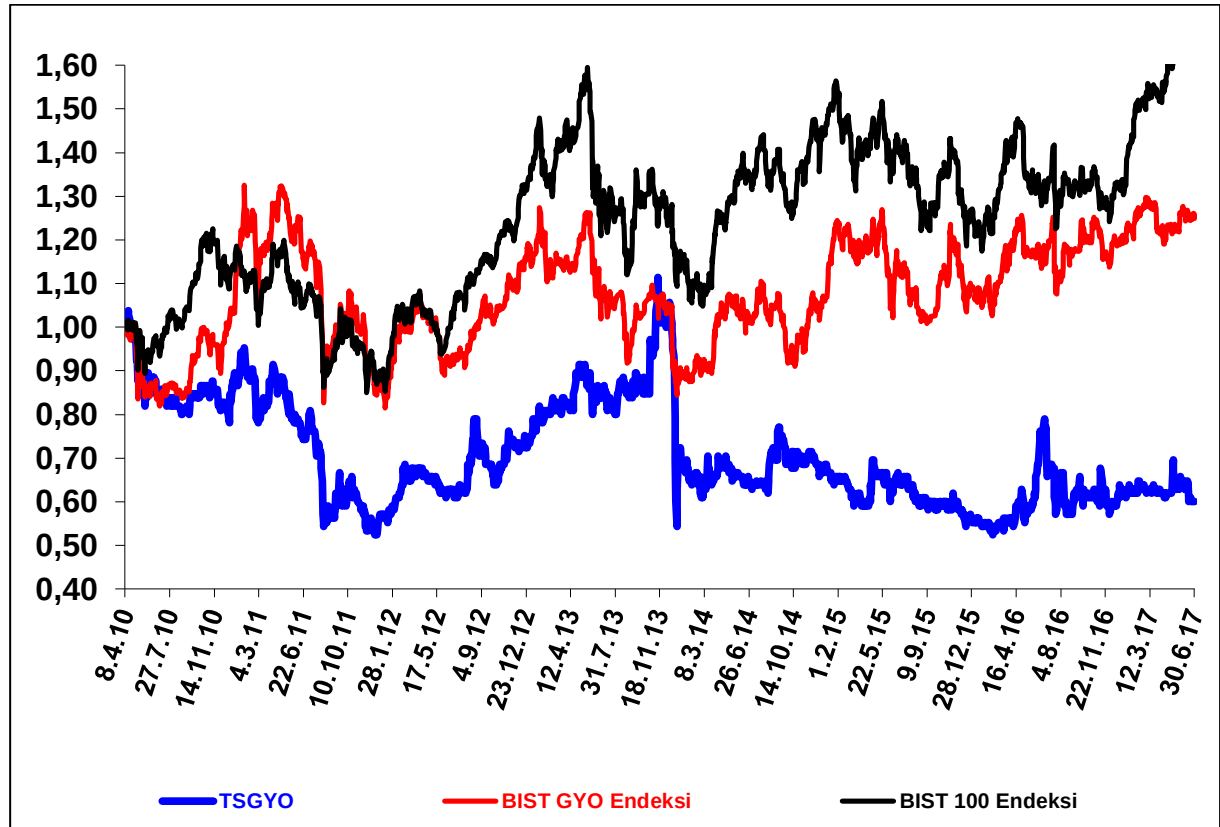
TSKB GYO, 100.000.000 TL tutarındaki sermayesini 150.000.000 TL'ye çıkararak, artırılan 50.000.000 TL (ek satış hakkı ile birlikte 57.500.000 TL) sermayeyi temsil eden payların, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda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

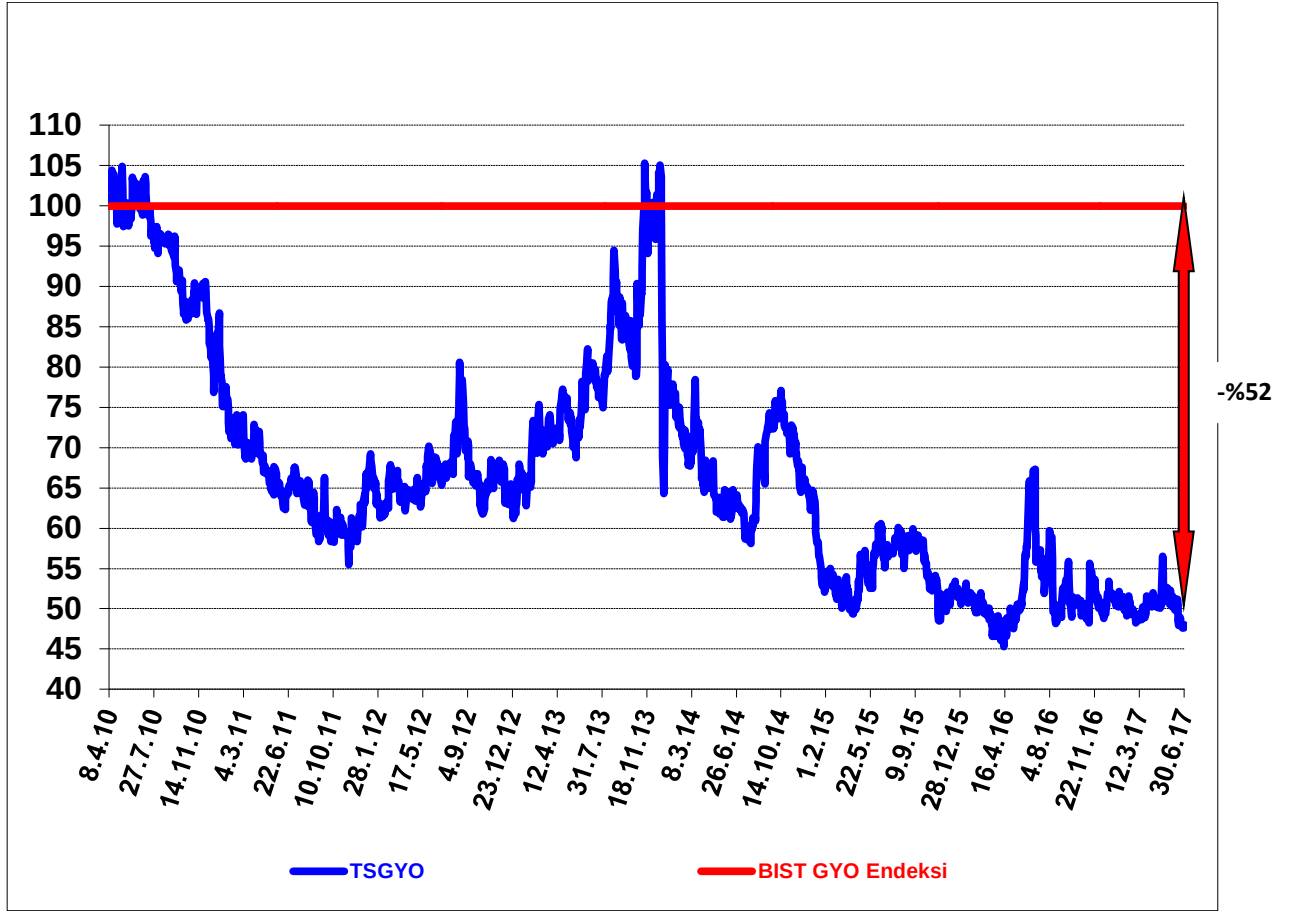
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	30.12.2016	30.06.17	Performans
			30.12.16-30.06.17
BİST 100 (XU100)	78.139	100.440	%29
BİST GYO (XGMYO)	42.248	43.712	%3
TSGYO	0,66	0,63	-%5

TSGYO'nun BİST GYO Endeksine Göreceli Performans :





TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması:

	30.12.16	30.06.17	Performans
			30.12.16-30.06.17
Piyasa Değeri (mn TL)	99	95	-%5
Piyasa Değeri (mn USD)	28	27	-%4

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.06.2017 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Otel	64.612.500
Divan Adana Oteli	64.612.500
Ofis Binaları	208.575.000
Fındıklı Binaları	185.555.000
Tahirhan Binası	23.020.000
Alışveriş Merkezi	144.163.857
Pendorya AVM	144.163.857
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	417.351.357
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	4.081.827
Toplam Portföy Değeri	421.433.184
Hazır Değerler	-
Alacaklar	636.067
Diğer Aktifler	9.541.063
Borçlar	256.380.873
Net Aktif Değer*	175.229.441
Piyasa Değeri*	94.500.000
Net Aktif Değerine göre İskonto	-46%

* 30.06.2017 itibariyle

VI - MALİ TABLOLAR

30.06.2017 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

		Sınırlı Denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR		7,309,626	13,418,920
Nakit ve nakit benzerleri	4	4,081,827	8,972,836
Ticari alacaklar	7	636,067	917,519
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	636,067	917,519
Diğer dönen varlıklar	13	2,591,732	3,528,565
DURAN VARLIKLAR		424,300,688	424,235,386
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	5	44,263	3,379
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	417,351,357	416,877,500
Maddi duran varlıklar	9	408,848	432,830
Maddi olmayan duran varlıklar	10	16,028	12,755
Diğer duran varlıklar	13	6,480,192	6,908,922
TOPLAM VARLIKLAR		431,610,314	437,654,306
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		87,984,446	81,251,445
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	72,138,189	66,855,656
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	72,138,189	66,855,656
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	14,904,623	12,977,899
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	5,290,847	5,049,346
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	6	9,613,776	7,928,553
Ticari borçlar	7	541,758	838,055
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	177,491	329,766
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	364,267	508,289
Kısa vadeli karşılıklar	12	159,667	207,947
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	-	-
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	159,667	207,947
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	240,209	371,888
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		168,396,427	163,503,329
Uzun vadeli borçlanmalar	6	163,846,896	159,526,708
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	26,260,450	28,629,070
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		137,586,446	130,897,638
Uzun vadeli karşılıklar	12	95,397	102,270
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	95,397	102,270
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	4,454,134	3,874,351
ÖZKAYNAKLAR		175,229,441	192,899,532
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Pay ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Kar ve ya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(12,211)	(12,211)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(12,211)	(12,211)
Geçmiş yıllar karları		42,165,933	68,811,003
Net dönem karı / (zararı)		(17,670,091)	(26,645,070)
TOPLAM KAYNAKLAR		431,610,314	437,654,306

30.06.2017 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Kar ve Zarar Tablosu

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak -	1 Nisan-	1 Ocak -	1 Nisan-
	<i>Dipnotlar</i>	30 Haziran 2017	30 Haziran 2017	30 Haziran 2016	30 Haziran 2016
Hasılat	15	9,764,546	4,681,218	8,895,774	4,311,586
Satışların maliyeti	15	(3,485,015)	(1,857,862)	(3,234,476)	(1,917,596)
Brüt kar		6,279,531	2,823,356	5,661,298	2,393,990
Genel yönetim giderleri	16	(1,961,482)	(694,879)	(1,505,281)	(422,066)
Pazarlama giderleri	17	(99,630)	(54,219)	(259,985)	(77,061)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	739,308	109,797	390,817	113,208
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(16,799)	(107)	(16,545)	(448)
Esas faaliyet karı		4,940,928	2,183,948	4,270,304	2,007,623
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(537,038)	(211,440)	(814,599)	(365,315)
Finansman gelirleri	19	20,767	4,610	3,924	2,972
Finansman giderleri	19	(22,094,748)	(7,142,895)	(6,816,706)	(2,816,580)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(17,670,091)	(5,165,777)	(3,357,077)	(1,171,300)
Vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(17,670,091)	(5,165,777)	(3,357,077)	(1,171,300)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(17,670,091)	(5,165,777)	(3,357,077)	(1,171,300)
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.1178)	(0.0344)	(0.0224)	(0.0078)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(17,670,091)	(5,165,777)	(3,357,077)	(1,171,300)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(17,670,091)	(5,165,777)	(3,357,077)	(1,171,300)

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.

30.06.2017 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 431,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %41'dir. Şirket, 30.06.2017 itibarıyla 17,7 milyon TL net dönem zararı elde ederken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkından kaynaklanmaktadır. Hasılat 9,8 milyon TL olurken, esas faaliyet kârı 4,9 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 %98'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlar bitmiş gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralama amaçlı satın alınması şeklinde olabileceği gibi aynı amaçla proje geliştirmek şeklinde de olabilmektedir. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk olarak faaliyet riski gösterilebilir. Bu kapsamda, riskler gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makro ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ve fiyatların düşmesi ve yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirlerin alınmasına özen göstermektedir.

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

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 Sınırlı Denetim Raporu içerisinde yer verilmiştir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

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

Bağımsız Denetim Şirketi

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

Hukuk Danışmanı

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

Ekspertiz Şirketi

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

Ekspertiz Şirketi

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

Vergi Danışmanı

Ünvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	12.01.2017/ 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.