



**2010 YILI
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu	2
	Denetçiler	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	3
	Kar Dağıtım Politikası	3
II	1 OCAK 2010 – 31 ARALIK 2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	4
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	5
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	6
	Şirket Portföyü	6
	Portföy Net Aktif Değeri	8
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	8
VI	MALİ TABLOLAR	11
VII	RİSK YÖNETİMİ	13
VIII	ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER	14

I - ŞİRKET PROFİLİ

Ticari Ünvanı	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
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), gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir. 2006 yılının başında kurulan Şirketin ana ilkesi, güvenilir bir iş ortağı ve uzmanlığa değer veren bir yatırımcı olarak ticari ve sosyal açılardan sürdürülebilir ve karlı projeler üretmektir. Türkiye'nin ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin (TSKB) bir iştiraki olan TSKB GYO, Bankanın 60 yıllık kurumsal yaklaşımlarından ve emsalsiz birikim ve deneyiminden güç 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 2010 sonu itibarıyla 337 mn TL'ye ulaşmıştır.

TSKB GYO'nun ödenmiş sermayesi yıllar içerisinde yapılan nakdi artışlarla 2008 yılı sonu itibarı ile 100 milyon TL'ye yükseltilmiştir. TSKB GYO'nun kayıtlı sermaye tavanı 2010 yılının başında 200 milyon TL'ye çıkarılmış, Şirket, ödenmiş sermayesinin nakden 50 milyon TL artırılarak 150 milyon TL'ye yükseltilmesi ve artırılan sermayeyi temsil eden payların, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle İMKB'de halka arz edilmesi için SPK'ya başvurmuştur. Artırılan sermayeyi temsil eden paylarla birlikte, ortakların ek satış hakkı dahil toplam 57.500.000 TL tutarındaki paylar 25.03.2010 tarihinde Kurul kaydına alındıktan sonra, TSGYO işlem sembolü ile 09.04.2010 tarihinden itibaren İMKB Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

TSKB GYO, kurumsal bilgilerini, yatırımlarına yönelik bilgileri ve yatırımcı ilişkileri bölümlerini gelişmelere ve faaliyetlere uygun olarak www.tskggyo.com.tr adresinde sürekli güncellemektedir.

TSKB GYO Hisse Senedi TSGYO işlem sembolü ile İMKB 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 31.12.2010 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.	449.998	0,30
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400.000	0,27
Diğer	2	0,00
Halka Açık	57.500.000	38,33
Toplam	150.000.000	100,00

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 İMKB'de işlem görmektedir. A ve B Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yedi kişilik Yönetim Kurulu üyelerinin altısı A Grubu, biri ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Yönetim ve Denetim Kurulu

Yönetim Kurulu:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
A. Orhan Beşkök	Yön. Kur. Başkanı	-
Ömer Eryılmaz	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
Ufuk Bala Yücel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Meltem Gülsoy	Yönetim Kurulu Üyesi	-
E. Estel Gürdoğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Melahat Söğütlü	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Ali Rıza Keskinalemdar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Denetçiler:

Adı Soyadı	Ünvanı
B. Gökhan Çanakpınar	Denetçi
Cüneyt Demirkaya	Denetçi

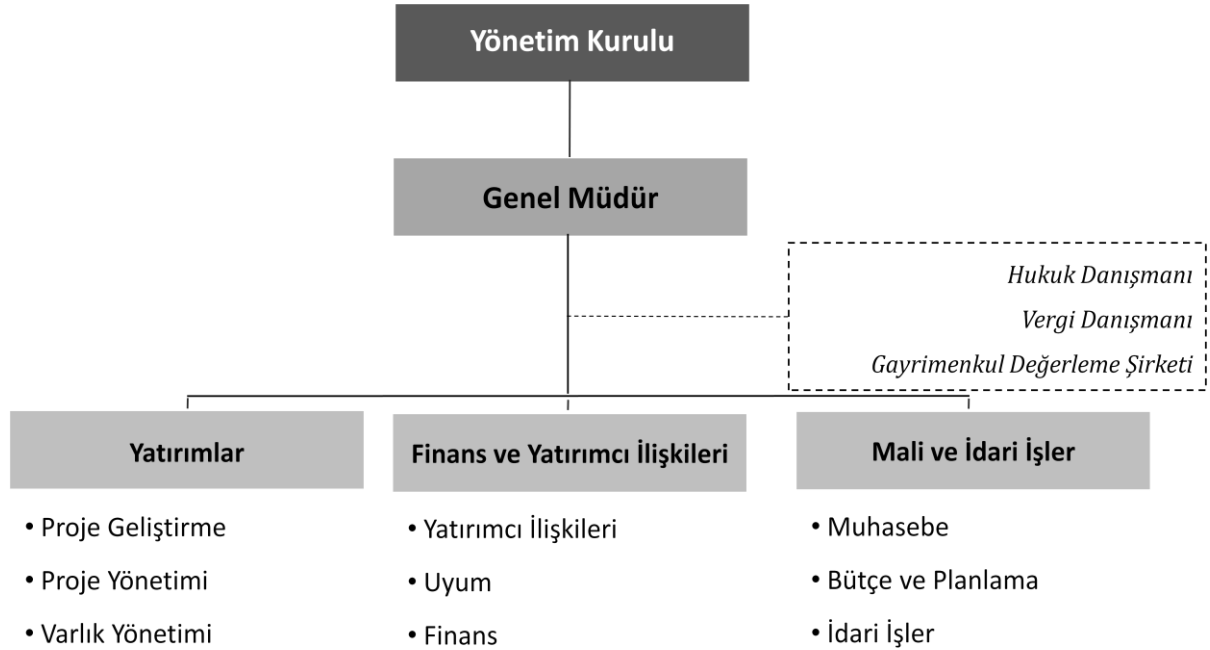
Yönetim Kurulu ve Denetçiler, Ana Sözleşme’de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Korkut Ün	Genel Müdür
F. Aslı Yılmaz	Yatırımlar Müdürü
Hakan Üşar	Varlık Yöneticisi
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Kemal İpsalalı	Mali ve İdari İşler Yöneticisi

Organizasyon Şeması:



Kar Dağıtım Politikası

Şirket Ana Sözleşmesi’nde dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu uyarınca kar payı dağıtılması esasına yer verilmiştir. Yönetim Kurulu, Genel Kurul’un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

1. Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
2. Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

II - 1 OCAK 2010–31 ARALIK 2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2008 yılının son çeyreğinde yoğun bir şekilde hissedilmeye başlanan global krizin piyasalar üzerindeki olumsuz etkileri 2009 yılında da devam etmiş, bu kapsamda gelişmiş ülkelerdeki kamu otoritelerinin büyük ölçekli müdahale ve operasyonları sonucu 2010 yılının ilk çeyreğinden itibaren başlayan göreceli toparlanma süreci Yunanistan'da ortaya çıkan krizle birlikte sekteye uğramıştır. Mayıs başında Yunanistan'da krizin patlak vermesi, Dünyada yılın başından itibaren belirginleşen ekonomik canlanmanın sekteye uğrayıp uğramayacağı konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Global olarak yılın ilk yarısından itibaren görülen ve üçüncü çeyrek itibariyle belirginleşen göreceli ekonomik canlanma, yılın son çeyreğinde de devam etmiştir. Eylül ayında gıda grubu fiyatlarının aylık bazda kuvvetli bir yükseliş sergilemesinden dolayı enflasyon yükselişe geçmiş gibi görünse de ilerleyen aylarda Merkez Bankası'nın orta vadede enflasyon planına uygun olarak hedef seviyelere gerilemiştir.

Gelişen ülkelerde 2010 yılında gayrimenkul varlık fiyatlarındaki artış endişe yaratsa da Türkiye mali disiplin, sağlam finansal yapı ve gayrimenkul fiyat seviyesi ile bu noktada pozitif bir şekilde ayrılmaktadır. Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte 2010 yılında yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde, Alışveriş Merkezi ve ofis piyasasında canlanma başlamıştır. Enflasyondaki makul seyir kredi faiz oranlarının da düşük seviyelerde seyretmesini sağlamakta ve dolayısıyla konut kredi kullanımında artışa yol açmaktadır. Konut kredi kullanımında var olan artış, yılın son çeyreğinde sürerken, uygun faiz oranları ve konut kredisi talebindeki genişleme konut talebini artırmıştır.

Gayrimenkul sektörü pek çok farklı sektörü tetikleyerek iş alanı yarattığından, sektörü canlandırmaya yönelik alınan önlemlerin uzun soluklu olması, ekonomiye ve istihdama katkı sağlayacaktır. Bununla birlikte, sektörde seçicilik ve farklılaşma önemini artırmış, uzun vadeli yatırım karar ve politikaları iş planlarının ana unsuru haline gelmiştir .

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 edilmiştir. Yeni işletmeye alınan bir varlık olması nedeniyle yılı sonu itibarıyla %76 seviyesinde olan doluluk oranı, 2010 yılı sonunda %90 düzeyine yükselmiştir. Öte yandan, açılış döneminde ortaya çıkan ihtiyaçlara göre etkin ve verimli bir işletmeyi mümkün kılacak önlem ve çalışmalar sürdürülmektedir.

Adana şehir merkezinde bulunan 3.608 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan şehir oteli yatırımı ile ilgili olarak, mimari konsept projelere ve proje izinlerine ilişkin yasal prosedürle ilgili çalışmalara devam edilmiş olup, Şirketimiz ile Palmira Turizm Ticaret A.Ş. (DİVAN Grubu) arasında 5 Ağustos 2010 tarihinde, ilgili arsa üzerinde geliştirme çalışmaları sürdürülen 5 yıldızlı ve yaklaşık 200 odalı otelin inşası, işletmeye hazır hale getirilmesi ve işletmeci şirket tarafından işletilmesi işinin; hukuki, ticari, teknik ve sair esaslarının belirlenmesine yönelik bir Niyet Mektubu imzalanmıştır. Taraflar, söz konusu Niyet Mektubu'nun amacı kapsamında işbirliğine gitmek üzere müzakerelere ve proje geliştirme çalışmalarının aşamaları ile sonuçlarını araştırmak üzere bir fizibilite çalışması yapmaya başlamışlardır. 31.12.2010 tarihine kadar geçerli olan Niyet Mektubu, ilgili tarihte 3 ay süre uzatılmış olup, taraflar arasında işletme sözleşmesi müzakerelerine geçilmiş ve görüşmeler halen devam etmektedir.

Mülkiyeti Mustafa Barutçuoğlu'na ait Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21b24c3b Pafta, 4197 Ada, 6 numaralı parsel ile Ekmasan Altın Başak Un Fabrikası A.Ş.'ne ait Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21b24c3b Pafta, 4197 Ada, 5 ve 7 numaralı parsellerde kayıtlı toplam 21.364,68 metrekare yüzölçüme sahip arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeliyle otel, rezidans ve ticari ünitelerden oluşan bir karma proje geliştirmek amacıyla arsa sahipleri ile Şirketimiz arasında bir Niyet ve Münhasırlık Protokolü imzalanmış olup, bu Protokol, taraflarına 1 yıl süreyle münhasırlık hakkı tanımaktadır. Söz konusu taşınmazların imar durumu "Ticari" olarak tanımlanmıştır ve toplam inşaat alanı yaklaşık 50.000 m²'dir. Proje geliştirme çalışmaları ile ilgili somut gelişmeler oldukça kamuoyuna bilgi verilecektir.

Şirketimiz, halihazırda Pendorya AVM yatırımının proje finansmanı kapsamında kullanmış olduğu uzun vadeli kredilerin, maliyet ve vade yapılarının iyileştirilmesine yönelik piyasa koşullarının değerlendirilmesi suretiyle refinance edilmesi için, Finansbank A.Ş. ile görüşmelere başlamış olup, bu hususa ilişkin "Yetkilendirme Mektubu" Şirketimiz ve anılan banka arasında 31.12.2010 tarihinde imzalanmıştır. Krediye ilişkin ayrıntılı bilgiler, anlaşma sağlandığı takdirde, kredi sözleşmesinin imzalanmasından sonra kamuoyu ile paylaşılacaktır.

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

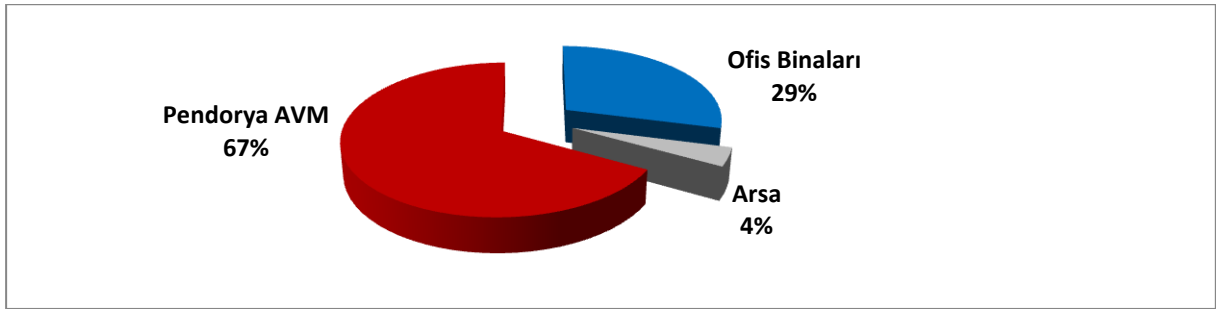
Şirket Portföyü

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

31.12.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre toplam portföy değeri geçen yıl sonuna göre %13 oranında artarak 320,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %91'i gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsadan oluşmaktadır. Portföy yatırımlarının geri kalanı olan yaklaşık %9'luk nakit kısım ise yatırım amaçlı tutulmakta ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı %29'u ofis binaları, %67'si alışveriş merkezi ve %4'ü arsa şeklindedir.



Pendorya Alışveriş Merkezi



İstanbul ili, Pendik ilçesinde bulunan; toplam 80.648 m2 brüt kapalı alana ve yaklaşık 30.275 m2 kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin %95 hissesi Şirket'e ait olup, düzenli kira geliri elde edilmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi Fındıklı'da bulunan; yaklaşık 17.600 m2 brüt alana sahip, biri 8 katlı, diğeri 10 katlı, merkezi konumda iki adet ofis binasının tamamı Şirketin mülkiyetindedir ve düzenli kira geliri elde edilmektedir.

Tahir Han



İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi Karaköy'de bulunan; 3.198 m2 brüt alana sahip, 8 katlı ofis binasının 106/144 hissesi Şirketin mülkiyetindedir ve düzenli kira geliri elde edilmektedir.

Adana Arsası



Adana ili, Seyhan ilçesinde bulunan 3.608 m2 alana sahip arsanın %50 hissesi, üzerinde bir şehir oteli projesi geliştirmek üzere iktisap edilmiştir. Bu doğrultuda Şirketimiz ile Palmira Turizm Ticaret A.Ş. (DİVAN Grubu) arasında 5 Ağustos 2010 tarihinde bir Niyet Mektubu imzalanmıştır. İmzalanan Niyet Mektubunun süresi sözleşme müzakerelerine bağlı olarak 31 Aralık 2010 tarihinde 3 ay süre ile uzatılmıştır.

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2009	31.12.2010
Pay Sayısı	100.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	164.276.139	220.933.739
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,64	1,47

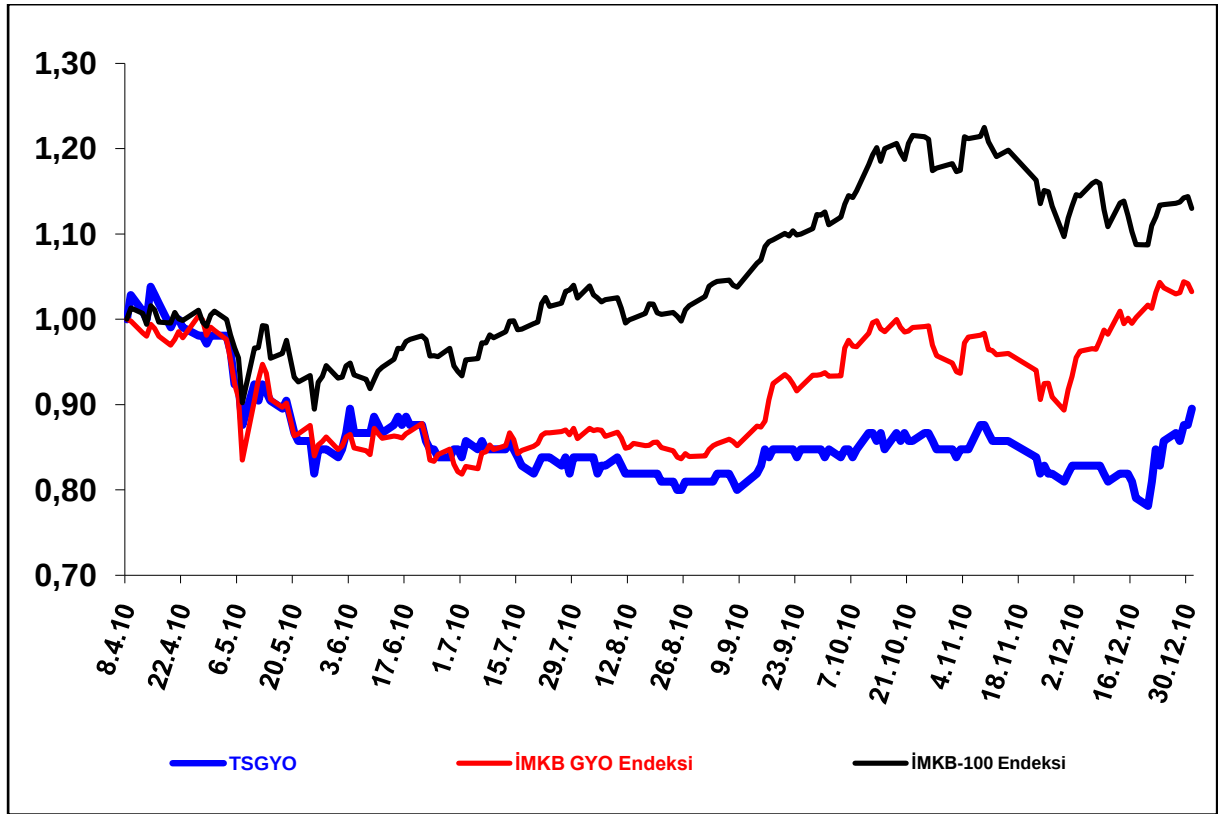
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

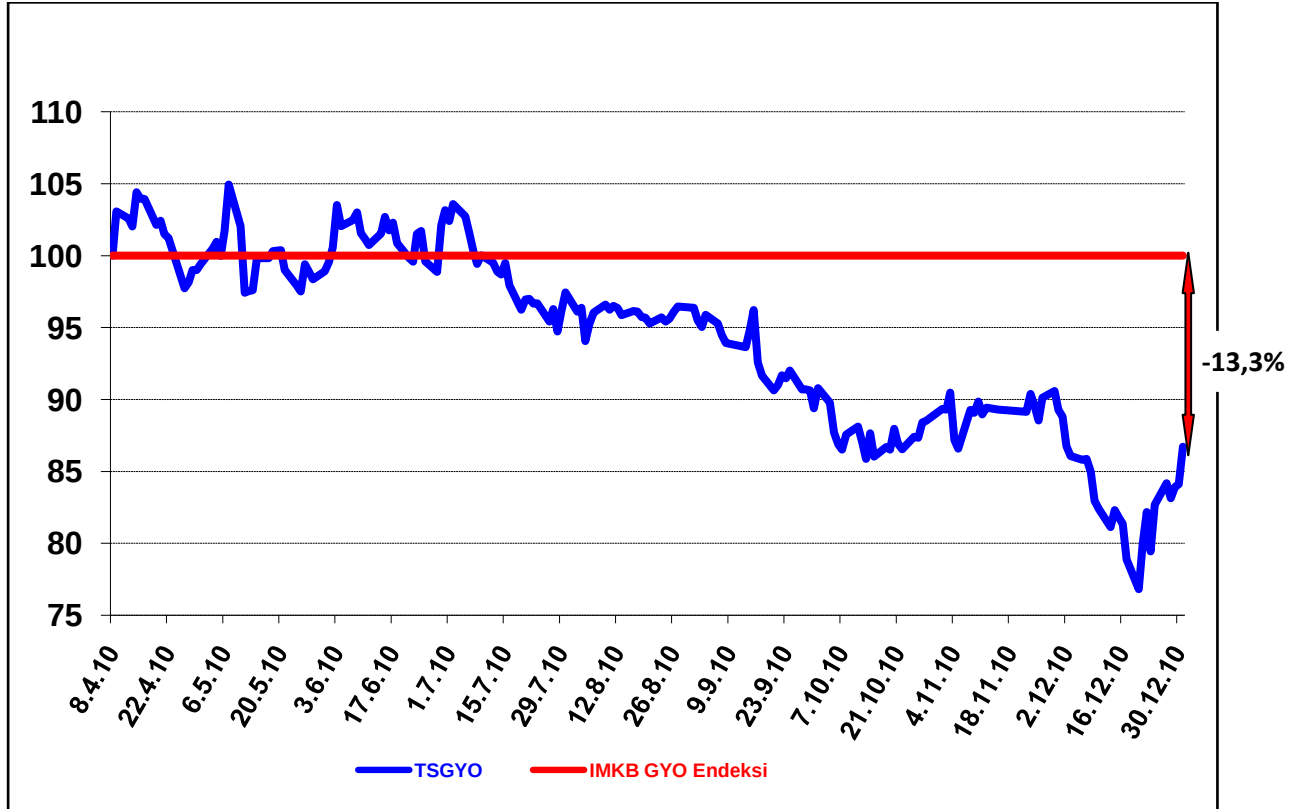
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	08.04.10	31.12.10	Performans
			08.04-31.12
İMKB 100 (XU100)	58.412	66.004	13%
İMKB GYO (XGMYO)	34.929	36.063	3%
TSGYO	1,05	0,94	-10%



TSGYO'nun İMKB GYO Endeksine Göreceli Performansı:



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması:

	08.04.10	31.12.10	Performans
			08.04-31.12
Piyasa Değeri (mn TL)	158	141	-10%
Piyasa Değeri (mn USD)	105	91	-13%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (31.12.2010 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu		(TL)
Arsa		11.635.800
Adana Arsası		11.726.000
Ofis Binaları		79.570.000
Fındıklı Binaları		76.980.000
Tahirhan Binası		6.265.000
Alışveriş Merkezi		187.770.000
Pendorya AVM		195.290.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı		290.261.000
İştirakler		-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı		30.214.816
Toplam Portföy Değeri		320.475.816
Hazır Değerler		3.668
Alacaklar		1.450.418
Diğer Aktifler		15.248.924
Borçlar		116.245.087
Net Aktif Değer		220.933.739
Piyasa Değeri		141.000.000
Net Aktif Değerine göre İskonto		-36%

VI - MALİ TABLOLAR

31.12.2010 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dip- notlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
DÖNEN VARLIKLAR		35,242,060	7,688,225
Nakit ve nakit benzerleri	3	30,218,484	3,744,835
Ticari alacaklar	5	1,450,418	840,794
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	1,100	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	5	1,449,318	840,794
Diğer dönen varlıklar	11	3,573,158	3,102,596
DURAN VARLIKLAR		301,936,766	290,663,216
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	290,261,000	278,975,800
Maddi duran varlıklar	7	39,357	25,429
Maddi olmayan duran varlıklar	8	12,753	-
Diğer duran varlıklar	11	11,623,656	11,661,987
TOPLAM VARLIKLAR		337,178,826	298,351,441
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22,977,107	20,430,874
Finansal borçlar	4	20,170,320	12,163,009
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	20	20,170,320	12,163,009
Ticari borçlar	5	987,508	4,397,393
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	2,811	-
<i>Diğer ticari borçlar</i>	5	984,697	4,397,393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	7,094	8,686
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	1,812,185	3,861,786
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		93,267,980	113,787,844
Finansal borçlar	4	93,160,794	113,699,732
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	20	93,160,794	113,699,732
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	31,769	8,602
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	75,417	79,510
ÖZKAYNAKLAR		220,933,739	164,132,723
Ödenmiş sermaye	12	150,000,000	100,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	12	593,140	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları		63,980,053	8,634,031
Net dönem karı		6,207,876	55,346,022
TOPLAM KAYNAKLAR		337,178,826	298,351,441

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2009
	<i>Dip- notlar</i>		
Satış gelirleri	13	14,380,937	4,723,321
Satışların maliyeti	13	(6,498,316)	(694,651)
Brüt kar		7,882,621	4,028,670
Genel yönetim giderleri	14	(3,293,575)	(1,749,342)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	15	(2,438,461)	(899,286)
Diğer faaliyet gelirleri	16	5,444,040	52,632,236
Diğer faaliyet giderleri	16	(248,918)	(41,573)
Faaliyet karı		7,345,707	53,970,705
Finansal gelirler	17	5,649,568	1,676,424
Finansal giderler	17	(6,787,399)	(301,107)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		6,207,876	55,346,022
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi geliri /(gideri)	18	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	18	-	-
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı		6,207,876	55,346,022
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı		-	-
DÖNEM KARI		6,207,876	55,346,022
Hisse başına kazanç		0.0452	0.5535

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

31.12.2010 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı, geçen yıl sonuna göre yaklaşık %13 oranında artarak 337,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %66, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %34'dür.

31.12.2010 tarihi itibarıyla 116 milyon TL tutarındaki toplam bilanço borcunun yaklaşık %92'lik kısmı, Pendorya Alışveriş Merkezi'nin finansmanı için Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den kullanılmış olan uzun vadeli banka kredilerinden oluşmaktadır. Söz konusu kredilerin geri ödemeleri 2016 ve 2017 yıllarında tamamlanacaktır. Yabancı kaynakların %5'lik bölümü Adana şehir oteli yatırımı için İş Bankası A.Ş.'den kullanılan uzun vadeli proje finansmanı kredisinden meydana gelmekte olup, geri ödemeleri 2018 yılında tamamlanacaktır.

31.12.2010 itibarıyla net dönem karı, 6,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Satış gelirleri, 2009 yılı sonuna oranla %204'lük artışla 14,4 mn TL'ye yükselmiştir. Pendorya AVM'nin açılış dönemi pazarlama faaliyetlerine ilişkin harcamaların yanı sıra, halka arz sürecindeki giderler gibi bir defalık masraf kalemlerinin etkisiyle ilk iki çeyrekte düşük gerçekleşen faaliyet karı 3. Çeyrekte yükselişe geçmiş ve yılı gayrimenkul değerlendirme artışlarının da etkisiyle 7,3 mn TL seviyesinden tamamlamıştır.

VII - RİSK YÖNETİMİ

Şirket portföy yönetimi faaliyeti kapsamında gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar rapor tarihi itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %91'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 dövize bağlı uzun vadeli banka kredileri kullanmaktadır. Kira sözleşmelerinin aynı döviz bazında yapılması ile, doğabilecek kur riskinin bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır.

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

Bağımsız Denetim Şirketi

Ünvanı	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	02.04.2010 / 3 yıl
Hizmet kapsamı	SPK Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: XI, No: 29)'ine göre hazırlanan bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu, özkaynak değişim tablosu ve tamamlayıcı notların SPK'nın Seri: X, No: 22 numaralı Tebliğ'e uygun olarak denetlenmesi ve Şirket'in ana hissedarlarının konsolidasyon raporlarında kullanılacak paketlerin bağımsız denetime tabi tutulması.

Kiralama Danışmanı

Ünvanı	KDM AVM Kiralama ve Yönetim Danışmanlık Ltd.Şti.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.11.2010 / 1Yıl
Hizmet kapsamı	İstanbul Pendik'teki Pendorya Alışveriş Merkezi'ndeki mağaza karmasının oluşturulması, mağazaların kiralanması, kiracı ilişkileri ve ilişkilerin organizasyonu

İşletme ve Yönetim Koordinatörü

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

Güvenlik Hizmet Şirketi

Unvanı	Securinet Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	03.11.2010 / 1 yıl
Hizmet Kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin 5188 sayılı Kanun kapsamında her türlü güvenliğin sağlanması, güvenliğe ilişkin projeler geliştirilmesi, güvenlik teşkilatının kurulması, eğitimi, sevk ve idaresi, ekipman ve donanımının yerine getirilmesi

Temizlik Hizmet Şirketi

Unvanı	Klüh Deniz Profesyonel Hizmetler Tic. A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.11.2010 / 1 yıl
Hizmet Kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin temizlik hizmetlerinin yerine getirilmesi

Hukuk Danışmanı

Unvanı	Pekin & Bayar Hukuk Bürosu
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	03.04.2007 / Birer yıllık sürelerle uzatılmaktadır
Hizmet Kapsamı	Yatırımlarla ilgili hukuki altyapının oluşturulması, hukuki ihtilaflarda Şirketin temsilciliğinin yapılması, ilgili mevzuat uyarınca Şirketin tabi olduğu yükümlülükler ile ilgili danışmanlık hizmeti verilmesi vb.

Ekspertiz Şirketi

Unvanı	Elit Gayrimenkul Değerleme 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 ve Pendorya Alışveriş Merkezi ile portföye alınacak yeni gayrimenkuller ile ilgili olarak yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerinin, gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler gerekse yapılan sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir.

Ekspertiz Şirketi

Unvanı	Tadem Taşınmaz Değerleme Müşavirlik 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 Adana Arsası ile ilgili olarak yapılması gereken değerleme hizmetinin, gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler gerekse yapılan sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir .

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	13.03.2006 / Süresiz, 1 ay önce bildirimle sonlanabilir.
Hizmet kapsamı	Şirketin başlangıçta tahsis ettiği tutar ile, yatırımların seyrine göre ilave olarak yatıracağı nakit ve/veya sermaye piyasası araçlarından oluşacak fonun, risk dağılım tercih ve yatırım sınırlamaları formundaki bilgiler doğrultusunda TSKB tarafından görevlendirilecek Portföy Yöneticisi tarafından, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılmasıyla, oluşacak portföyün vekil sıfatıyla yönetilmesi.

Vergi Danışmanı

Unvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.01.2010 / 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.