



**30 EYLÜL 2011
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu	2
	Denetim Kurulu	3
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	3
	Kar Dağıtım Politikası	3
II	1 OCAK 2011 – 30 EYLÜL 2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	4
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	5
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	6
	Şirket Portföyü-Ekspertiz Raporu Özetleri	6
	Portföy Net Aktif Değeri	6
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	14
VI	MALİ TABLOLAR	17
VII	RİSK YÖNETİMİ	19
VIII	ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER	20

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.tskggyo.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 60 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 2011 itibariyle 324 milyon TL'ye, yönetimi altındaki kiralanabilir alan büyüklüğü ise 3.000 m²'den 50.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyünde, İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer alan ve 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete giren, yaklaşık 80.648 m² kapalı alan ve 30.275 m² kiralanabilir alana sahip Pendorya Alışveriş Merkezi, İstanbul Fındıklı'da bulunan 17.603 m² kapalı alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan üzerinde otel yatırımına başlanan 3.608 m² büyüklüğündeki arsanın yarı hissesi bulunmaktadır.

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

TSKB GYO Hisse Senedi, "TSGYO" işlem sembolü ile 09.04.2010 tarihinden itibaren İMKB Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır. Hisse senedi performansına yönelik başlıca bilgiler "Şirket Hisse Senedine İlişkin Bilgiler" bölümünde sunulmuştur.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.09.2011 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

* Halka açık payların 30.09.2011 itibarıyla 7.763.100 adedi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ye (TSKB) ait olup, TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı %64,18'dir.

Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermaye içerisinde, 10.000.000 TL'ye karşılık gelen A Grubu hisseler ile, 4.091.111 TL'lik B Grubu hisseler nama yazılı olup, bakiye 135.908.889 TL'lik C Grubu hisselerin tamamı hamilinedir. C Grubu hamiline payların 57.500.000 TL'lik kısmı 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
Ömer Eryılmaz	Yön. Kur. Başkanı	-
Ufuk Bala Yücel	Yön. Kur. Başkan Vekili	-
B. Gökhan Çanakpınar	Yönetim Kurulu Üyesi	-
E. Estel Gürdoğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mustafa Gökteş	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Melahat Söğütlü	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Ali Rıza Keskinalemdar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Denetim Kurulu:

Adı Soyadı	Ünvanı
Olca Hedili	Denetçi
Cüneyt Demirkaya	Denetçi

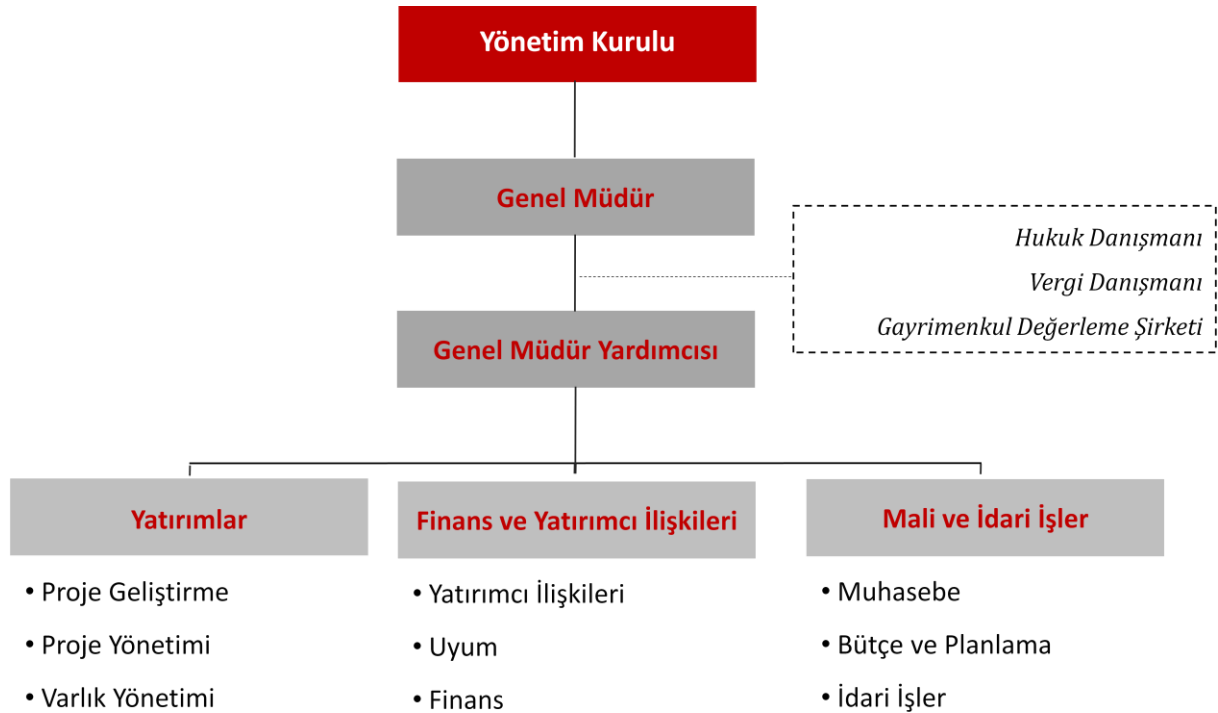
Yönetim Kurulu ve Denetçiler, Ana Sözleşme’de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.

Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Şirket Yönetimi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Hüseyin Tiken	Genel Müdür Yardımcısı (Genel Müdür Vekili)
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 dağıtılabılır 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 2011-30 EYLÜL 2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kamu borç dinamiklerinin sağlamlığı, bankacılık sektörünün güçlü olması, hane halkının borcunun düşük olması ve yapısal reformların sürdürülmesi küresel yatırımcılara ve yurtiçi piyasalara güven vererek risk primlerinin düşürülmesini, yatırımların ve harcamaların artmasını sağlamaktadır. Bu sayede sürdürülebilir büyüme hızımızdaki artışa bağlı olarak OECD iktisatçıları, önümüzdeki 5 yıllık dönemde Türkiye ekonomisini en hızlı büyüyecek olan ekonomiler arasında görmektedirler. İç talepteki canlılığa karşın, dış ticaret cephesinden gelen haberler zıt bir resim ortaya koyarken, temel ticaret ortağımız olan Avrupa kıtasındaki sorunların devam etmesi, bu ülkelerin ithalat talebini sınırlamaktadır. Genel çerçevede, iç talebin dış talepten daha hızlı büyüdüğü bir tablo ortaya çıkmakta ve bu resim içerisinde hizmetler sektörünün katkısının da sınırlı olması, Türkiye'nin iktisadi büyümesinin cari açığı beraberinde getirmesine neden olmaktadır.

Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerinde yüzde 8,8 büyümüştür. Yılın ilk yarısında ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlere rağmen hızlı büyüme ikinci çeyrekte de sürmüştür. Ancak ilk yarıdaki hızlı büyümeye rağmen dış kaynaklı olumsuz gelişmeler nedeniyle ekonominin yavaşlaması endişesi ortaya çıkmıştır. Bu nedenle yılın ilk yarısında soğutulmaya çalışılan ekonomide şimdi yavaşlamanın önlenmesi öne çıkmaktadır. Bu çerçevede faiz oranlarında gevşeme ve Türk Lirasında değer kaybı yaşanmaktadır. Ekonomide en önemli risk olarak görülen cari açık ise yılın ilk yarısında artışını sürdürmüş olup yılın son çeyreğinde durağanlaşması öngörülmektedir.

Türkiye inşaat sektörü yılın ikinci çeyreğinde de hızlı bir şekilde %13,2 büyümüştür. Hızlı büyümenin arkasında; özel sektörün ikinci çeyrekte 19,6 milyar TL ile rekor kırdığı inşaat harcamaları bulunurken; kamu sektörü de ikinci çeyrekte inşaat harcamalarını arttırmıştır. İkinci çeyrekte konut yapı ruhsatları ve özellikle yeni konut arzları ile konut satışları, ilk çeyreğin üzerinde gerçekleşmiştir. Konut kredisinde ise faiz oranları yükselmiş, ancak yine de talep sürmüştür. Yaz aylarında ise konut talebi ve satışları göreceli olarak yavaşlarken; ofis tarafında yeni kiralama talepleri, AVM tarafında ise yeni yatırımlar ve açılımlar, istikrarlı şekilde devam etmektedir.

ABD ve AB'de ekonomik yavaşlama, gayrimenkul ve inşaat sektörünü de karşılıklı olarak olumsuz etkilemektedir. ABD'de inşaat faaliyetleri, ikinci çeyrekte bir kıpırdanma göstermesine rağmen zayıf kalmaya devam ederken; konut sektöründe ise yeni ve mevcut ev satışları, ikinci çeyrekte en düşük seviyesine inmiş ve ticari gayrimenkul sektöründe de talep ve fiyatlar durağanlaşmıştır. AB'de de inşaat sektöründeki küçülme sürerken, gelişen ülkeler tarafında ise ikinci çeyrek daha çok gayrimenkul sektöründe oluşabilecek fiyat balonlarını sınırlandırmaya yönelik önlemler ile geçmiştir.

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 edilmiş olup, 30 Eylül 2011 itibarıyla doluluk oranı %90 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, dönem içinde ortaya çıkan ihtiyaçlara göre etkin ve verimli bir işletmeyi mümkün kılacak önlem ve çalışmalar sürdürülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TADEM Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.'ye yaptırılmış ve tespit edilen ekspertiz değerleri ile ekspertiz raporu tarihleri kamuoyunun bilgisine sunulmuştur:

<u>Gayrimenkul</u>	<u>Ekspertiz Değeri</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>
Pendorya AVM	195.290.000 TL	- 29.12.2010
Fındıklı Ofis Binası	38.390.000 TL	- 09.12.2010
Fındıklı Ek Ofis Binası	38.590.000 TL	- 09.12.2010
Tahirhan	6.265.000 TL	- 09.12.2010
Adana Arsası	11.726.000 TL	- 15.12.2010
TOPLAM	290.261.000 TL	

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 edilmesini takiben inşaat ruhsatı alınmış olup, 12 Ağustos 2011 tarihinde Palmira Turizm Ticaret A.Ş. (DİVAN Grubu) ile devam eden işletme sözleşmesi müzakereleri tamamlanmış ve 15 yıl süreli İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır.

Bilici Yatırım San.Tic.A.Ş. ile ortak sahip olduğumuz Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel no'lu arsa üzerinde yapılacak olan 5 yıldızlı otel inşaatının gerçekleştirilmesi amacıyla, Bilici Yatırım San.Tic.A.Ş. ile %50-%50 ortak şekilde, "Bilici Yatırım - TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı" kurulmuş olup, vergi mükellefiyeti tesis edilmiştir.

Pendorya AVM yatırımının proje finansmanı kapsamında kullanılmış olan uzun vadeli kredilerin, maliyet ve vade yapılarının iyileştirilmesine yönelik olarak piyasa koşullarının değerlendirilmesi suretiyle refinanse edilmesi için, Finansbank A.Ş. ile "Yetkilendirme Mektubu" imzalandığı Şirketimiz tarafından 31.12.2010 tarihli Özel Durum Açıklaması ile kamuoyuyla paylaşılmıştı. Müzakereler sonucunda Finansbank A.Ş. ile anlaşma sağlanamamış olup; halihazırda var olan Avro ve USD kaynaklı krediler, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (TSKB A.Ş.) bünyesinde refinanse edilmiş ve Şirketimiz ile "Ek Sözleşme" 29.06.2011 itibarıyla imzalanmıştır. Vade tarihleri 2016 ve 2017 yılları olan Avro ve USD kaynaklı kredilerin, anapara ödemesiz dönem olmamak kaydıyla, 6 ayda bir anapara ve faiz ödemeli olarak nihai vadesi 2022 olarak belirlenmiştir.

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.

30.09.2011 tarihli aktif toplamı 324,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %89'u gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar ile proje geliştirmek üzere satın alınan arsadan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %50'nin üzerindedir. Aktif toplamının %5'lik nakit kısmı ise yatırım amaçlı olarak tutulmakta ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirketimize ait yasal portföy sınırlamalarını gösteren tablo aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

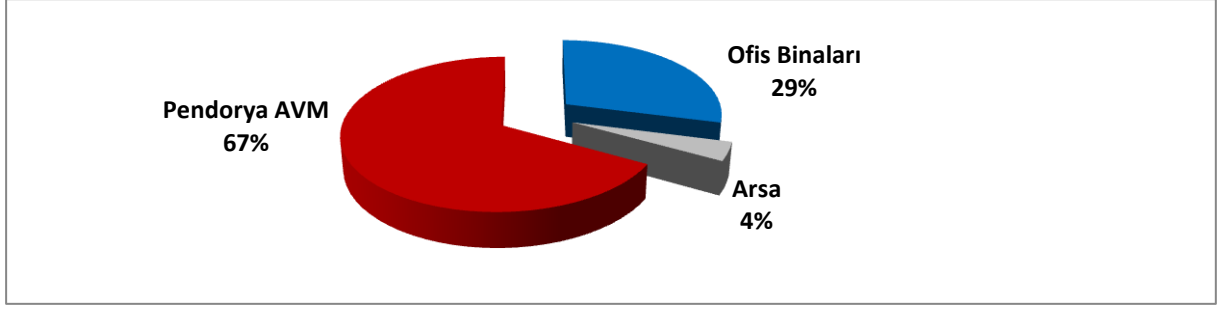
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI No:11, Md.27/(a),(b)	89%	86%	50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	5%	9%	50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI No:11, Md.32/A	0%	0%	10%
7 Borçlanma Sınırı	Seri:VI No:11, Md.35	61%	51%	500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI No:11, Md.27/(b)	4%	7%	10%

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2010	30.09.2011
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	220.933.739	201.465.933
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,47	1,34

Gayrimenkul yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı %29'u ofis binaları, %67'si alışveriş merkezi ve %4'ü arsa (arsa üzerinde inşaat çalışmaları başlamış durumdadır) şeklindedir.



Pendorya Alışveriş Merkezi



Pendorya Alışveriş Merkezi (Pendorya AVM) , TSKB GYO'nun İstanbul Pendik'te yer alan alışveriş merkezi yatırımdır. Toplam 80.648 m² brüt kapalı alana ve 30.275 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin %95 hissesi TSKB GYO'ya aittir.

İstanbul'un hızla gelişmekte olan bir bölgesinde yer alması dolayısıyla önemli bir potansiyeli barındırmakta olan AVM 17 Aralık 2009 tarihinde işletmeye açılmıştır.

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 sadece bölge halkının değil, herkesin kolaylıkla ulaşabileceği bir alışveriş merkezi olma özelliği taşımaktadır.

Pendorya Alışveriş Merkezi'nin 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla toplam kiralanabilir alanının %90'ı kiralanmış olup, bu alanların yaklaşık dağılımı şu şekildedir:

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| ▪ Hipermarket | 8.200 m ² |
| ▪ Elektronik Market | 5.300 m ² |
| ▪ Sinema | 2.500 m ² |
| ▪ Giyim, Ayakkabı, vs. | 7.500 m ² |
| ▪ Oyuncak, Eğlence, Kültür | 1.000 m ² |
| ▪ Yeme-İçme | 1.100 m ² |
| ▪ Diğer (Hizmet, Ev tekstili, vb.) | 1.650 m ² |

Konum: İstanbul - Pendik

Arsa Alanı: 23.183 m²

Toplam Kapalı Alan: 80.648 m²

Kiralanabilir Alan: 30.275 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 195.290.000 TL

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Tersane Caddesi, Fabrika Sokak, No: 5, Pendik / İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 pafta, 865 ada, 64 no'lu parselde kayıtlı 23.182,96 m ² alanlı Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri	
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....19/20 Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti..... 1/20	
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi	
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde; TSKB A.Ş. lehine 1. Dereceden 78.375.000 ABD\$ ve 2. Dereceden 24.225.000 Euro tutarlarında ipotek şerhi mevcuttur.	
İmar Durumu	Kullanım: Sanayiden hizmete dönüşüm TAKS: 0,40 KAKS: 1,75 H: Serbest	
Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler	Taşınmazın yasal durumu ile mevcut durumu örtüşmektedir.	
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 Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 19/20 Hisselinin Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	125.605.000,-TL	119.325.000,-TL
Gelir İndirgeme	205.570.000,-TL	195.290.000,-TL
Nihai Sonuç	205.570.000,-TL	195.290.000,-TL

Fındıklı Ofis Binaları



İstanbul'un Fındıklı semtinde, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17.603 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde üst gelir düzeyine sahip gruplarca mesken amaçlı kullanılan 5-6 katlı binalar ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi simgesel özelliğe sahip yapılar bulunmaktadır.

Portföye 2007 yılında katılan Fındıklı Ofis Binalarında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ile TSKB GYO dahil olmak üzere bazı iştirak ve Grup şirketleri kiracı olarak yer almaktadır. Tamamı kiralanmış olan Fındıklı Binaları gerek kira getirileri gerekse merkezi ve prestijli konumları ile TSKB GYO'nun portföyünde önemli bir yere sahiptir.

Konum: İstanbul - Fındıklı

Toplam Arsa Alanı: 4.199 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17.603 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 76.980.000 TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1.695,50 m ² arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları, şerhler bölümünde İETT ve TEK lehine kira şerhleri mevcuttur.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı Kentsel Sit Planları, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanmakta olup planların tesciline kadar geçici yapılanma koşullarına göre imar durumu talepleri Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek karara bağlanmaktadır.

Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	7.102,63 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "ofis binası"dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	38.390.000,-TL	195.730,-TL
Gelir İndirgeme	32.450.000,-TL	---
Nihai Sonuç	38.390.000,-TL	195.730,-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis II)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 no'lu parselde kayıtlı, 2.503,18 m ² arsa üzerinde yer alan 4 bloklu kargir iş yeri
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Vakfı, TSKB Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde alt geçit irtifak hakları ve şerhler bölümünde TEK lehine kira şerhi mevcuttur. Ayrıca beyanlar bölümünde paftasındaki hududunun tersimattan dolayı hatalı olduğu ifadesi yer almaktadır.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı Kentsel Sit Planları, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanmakta olup planların tesciline kadar geçici yapılanma koşullarına göre imar durumu talepleri Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek karara bağlanmaktadır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10.500 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	38.590.000,-TL	181.700,-TL
Gelir İndirgeme	30.125.000,-TL	---
Nihai Sonuç	38.590.000,-TL	181.700,-TL

Tahir Han



İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerindeki gayrimenkul, zemin kat, asma kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır ve 3.198 m² brüt inşaat alanına sahiptir.

Şirket portföyüne 2006 yılında katılan Tahir Han ofis binası merkezi konumu ile ön plana çıkmaktadır. Marmara Denizi sahiline ikinci parsel konumunda olan taşınmaz, yer aldığı bölge itibarıyla alternatif proje geliştirme olanaklarına imkan tanınması bakımından da önem taşımaktadır. Halen çoğu katı kiralanmış olan deniz manzaralı Tahir Han'ın 106/144 hissesi TSKB GYO'ya aittir. Tahir Han'ın 30 Eylül 2011 itibarıyla %11'i kiralanmış olup, hukuk bürosu, gemi nakliye acentalığı, mali müşavirlik ofisi gibi faaliyetlerle iştigal eden 8 adet kiracı bulunmaktadır.

Konum: İstanbul - Karaköy

Toplam Arsa Alanı: 607 m²

Toplam İnşaat Alanı: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 6.265.000 TL

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Tahir Han, No: 61, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş – Murakıp Sokak, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan kargir eski Tahirhan
Sahibi	Türkiye Sinai Kalkınma Bankası A.Ş..... 1/144 Ömer Faruk ÇELİK 37/144 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..... 106/144
Mevcut Kullanım	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: 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 Hissenin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	8.510.000,-TL	6.265.000,-TL
Gelir İndirgeme	6.015.000,-TL	4.428.000,-TL
Nihai Sonuç	8.510.000,-TL	6.265.000,-TL

Adana Arsası



Adana arsası yaklaşık 3.600 m² büyüklüğünde olup şehir merkezinde, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Arsa, önemli merkezlerden Şakir Paşa Havaalanına 3 km ve Seyhan Nehrine 1 km mesafededir. Geçmişte tarım ekonomisi ile bilinen Adana, günümüzde tüm Adana ilinin gelişim potansiyelini etkilemesi beklenen Yumurtalık bölgesindeki petrol boru hattı ve rafineri yatırımları ile gündemdedir. %50 hissesi TSKB GYO'ya ait olan arsa üzerinde 5 yıldızlı ve yaklaşık 200 odalı bir otel geliştirilmesine yönelik inşaat çalışmaları alınan inşaat ruhsatını takiben devam etmekte olup, 12 Ağustos 2011 tarihinde Palmira Turizm Ticaret A.Ş. (DİVAN Grubu) ile devam eden işletme sözleşmesi müzakereleri tamamlanmış ve 15 yıl süreli İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmeye göre otelin ismi "Divan Adana" olacaktır.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla

Konum: Adana şehir merkezi

Toplam Arsa Alanı: 3.608 m²

Toplam İnşaat Alanı: 27.000 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 11.726.000 TL

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 33 Seyhan / Adana
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada 143 numaralı parsel
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
Mevcut Kullanıcı	-
Mevcut Kullanım	Boş
Tapu İncelemesi	TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 15.000.000 ABD\$ bedelle 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	Merkezi İş Alanı, Kitle Nizam Ticari Alan İmarlı, 10 Katlı Blok ve 1 Katlı Blok.
Arsa Büyüklüğü	3.608 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	-

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 1/2 Hissesinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	23.452.000,-TL	11.726.000,-TL

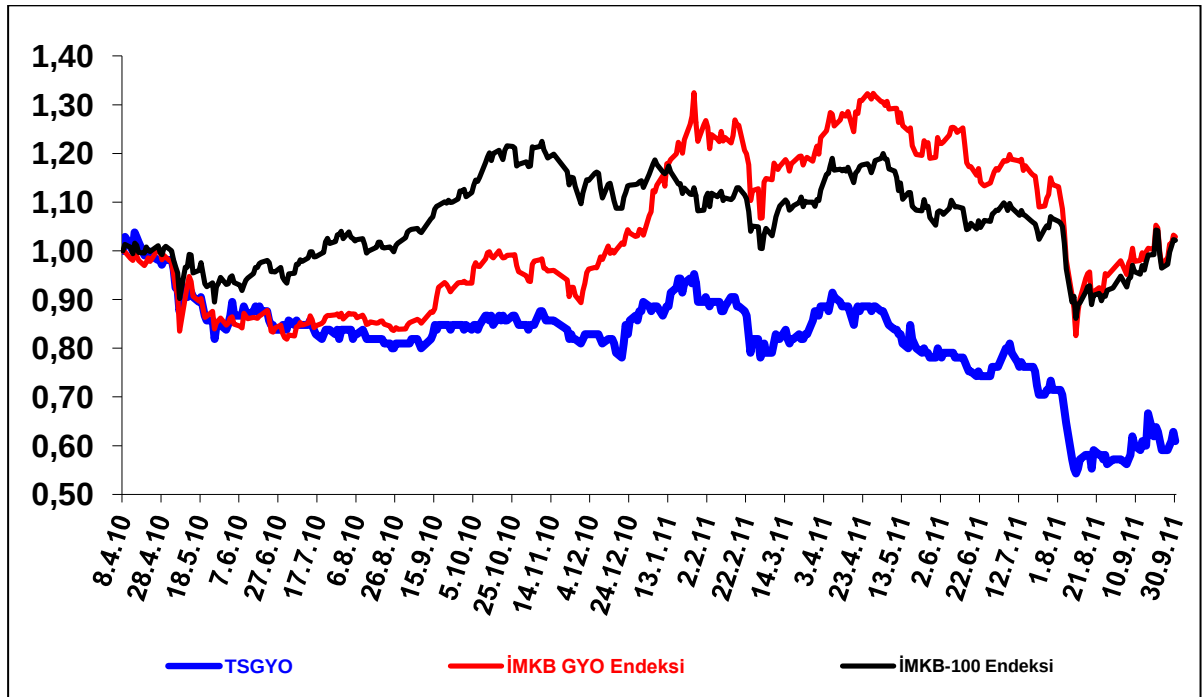
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

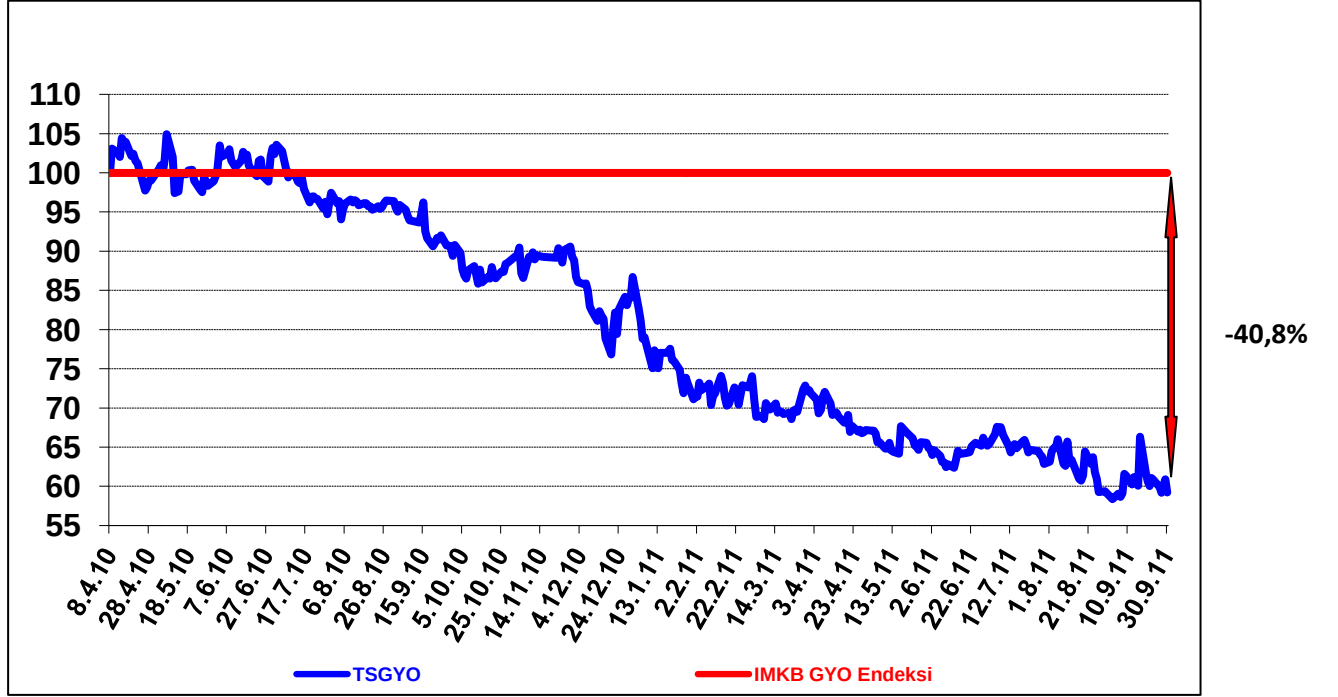
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	31.12.10	30.09.11	Performans
İMKB 100 (XU100)	66.004	59.693	-10%
İMKB GYO (XGMYO)	36.063	35.941	0%
TSGYO	0,94	0,64	-32%



TSGYO'nun İMKB GYO Endeksine Göreceli Performansı:



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması:

			Performans
	31.12.10	30.09.11	31.12-30.09
Piyasa Değeri (mn TL)	141	96	-32%
Piyasa Değeri (mn USD)	91	52	-43%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2011 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Arsa	11.726.000
Adana Arsası	11.726.000
Ofis Binaları	83.245.000
Fındıklı Binaları	76.980.000
Tahirhan Binası	6.265.000
Alışveriş Merkezi	195.290.000
Pendorya AVM	195.290.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	290.261.000
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	15.038.316
Toplam Portföy Değeri	305.299.316
Hazır Değerler	1.867
Alacaklar	1.731.269
Diğer Aktifler	17.337.078
Borçlar	122.903.597
Net Aktif Değer	201.465.933
Piyasa Değeri	96.000.000
Net Aktif Değerine göre İskonto	-52%

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2011 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu

		İncelemeden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		19,801,326	35,242,060
Nakit ve nakit benzerleri	4	15,040,183	30,218,484
Ticari alacaklar	7	1,706,176	1,450,418
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	11,153	1,100
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	7	1,695,023	1,449,318
Diğer dönen varlıklar	13	3,054,967	3,573,158
DURAN VARLIKLAR		304,568,204	301,936,766
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	293,612,004	290,261,000
Maddi duran varlıklar	9	27,241	39,357
Maddi olmayan duran varlıklar	10	17,896	12,753
Diğer duran varlıklar	13	10,911,063	11,623,656
TOPLAM VARLIKLAR		324,369,530	337,178,826
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10,295,792	22,977,107
Finansal borçlar	6	9,468,823	20,170,320
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	9,468,823	20,170,320
Ticari borçlar	7	338,113	987,508
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	3,132	2,811
<i>Diğer ticari borçlar</i>	7	334,981	984,697
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	17,394	7,094
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	471,462	1,812,185
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		112,607,805	93,267,980
Finansal borçlar	6	112,490,148	93,160,794
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	112,490,148	93,160,794
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	22,624	31,769
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	95,033	75,417
ÖZKAYNAKLAR		201,465,933	220,933,739
Ödenmiş sermaye	14	150,000,000	150,000,000
Hisse senedi ihraç primleri	14	593,140	593,140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152,670	152,670
Geçmiş yıllar karları		70,187,929	63,980,053
Net dönem karı / (zararı)		(19,467,806)	6,207,876
TOPLAM KAYNAKLAR		324,369,530	337,178,826

		İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
	<i>Dipnotlar</i>				
Satış gelirleri	15	10,895,554	3,747,900	10,965,186	3,370,095
Satışların maliyeti	15	(3,544,047)	(984,616)	(4,918,844)	(1,083,420)
Brüt kar		7,351,507	2,763,284	6,046,342	2,286,675
Genel yönetim giderleri	16	(1,667,906)	(534,497)	(2,471,505)	(352,792)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(642,823)	(152,053)	(1,622,159)	(556,588)
Diğer faaliyet gelirleri	18	208,594	102,157	15,316	486
Diğer faaliyet giderleri	18	(33,768)	(10,247)	(172,354)	(17,077)
Faaliyet karı		5,215,604	2,168,644	1,795,640	1,360,704
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(10,343)	(9,920)	-	-
Finansal gelirler	19	1,238,166	365,001	9,664,864	1,626,213
Finansal giderler	19	(25,911,233)	(11,407,785)	(5,121,396)	(1,645,366)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(19,467,806)	(8,884,060)	6,339,108	1,341,551
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(19,467,806)	(8,884,060)	6,339,108	1,341,551
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(19,467,806)	(8,884,060)	6,339,108	1,341,551
Hisse başına kazanç / (zarar)	21	(0.1298)	(0.0592)	0.0476	0.0089

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.

30.09.2011 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 324,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %62, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %38'dir.

30.09.2011 tarihi itibarıyla 112,5 milyon TL tutarındaki toplam banka kredilerinin yaklaşık %95'lik kısmı, Pendorya Alışveriş Merkezi'nin finansmanı için Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den kullanılmış olan uzun vadeli banka kredilerinden oluşmaktadır. Şirket tarafından 4 Temmuz 2007, 25 Haziran 2008 ve 2 Eylül 2009 tarihlerinde TSKB'den Pendorya AVM projesi için sırasıyla 25 milyon ABD Doları, 19,25 milyon Avro ve 17 milyon Avro tutarlarında alınan

krediler, 29 Haziran 2011 tarihinde Şirket ile TSKB arasında yapılan ek sözleşme ile refinance edilmiştir. Sırasıyla 6 aylık Libor+4,50, 6 aylık Euribor+5,00 ve 6 aylık Euribor+5,50 olan mevcut faiz oranları, sırasıyla 6 aylık Libor+3,75, 6 aylık Euribor+3,75 ve 6 aylık Euribor+3,75 olarak revize edilmiştir. Ayrıca aynı ek sözleşme ile sırasıyla 4 Temmuz 2016, 4 Temmuz 2016 ve 2 Eylül 2017 olan sözkonusu kredilerin vade tarihleri tüm krediler için 4 Ocak 2022 olarak revize edilmiştir. Banka kredilerinin %5'lik bölümü Adana şehir oteli yatırımı için İş Bankası A.Ş.'den kullanılan uzun vadeli proje finansmanı kredisinden meydana gelmekte olup, geri ödemesi 2018 yılında tamamlanacaktır.

30.09.2011 itibariyle net dönem zararı, 19,5 milyon TL olarak gerçekleşirken, oluşan zarar orta ve uzun vadeli yatırım kredileri kur farkı zararından kaynaklanmaktadır. Satış gelirleri 10,9 milyon TL olup, geçtiğimiz yılın aynı döneminde 1,8 milyon TL olan faaliyet karı, 30.09.2011 itibariyle 5,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

VII - RİSK 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 yapılması 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 %89'unu 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.

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.

İşletme ve Yönetim ve Kiralama Koordinatörü

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

Kiralama Koordinatörü

Ünvanı	Rea Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.09.2011 / 1 yıl
Hizmet kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'nin kiralama organizasyonunun yapılması.

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 değerlendirme 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

Ünvanı	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

Ünvanı	Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.01.2011 / 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.