



**30 EYLÜL 2012
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

I	ŞİRKET PROFİLİ	1
	Sermaye ve Ortaklık Yapısı	2
	Yönetim Kurulu	2
	Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	3
	Kar Dağıtım Politikası	4
II	1 OCAK 2012 - 30 EYLÜL 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	5
III	YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	5
IV	PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	7
	Şirket Portföyü-Ekspertiz Raporu Özetleri	7
	Portföy Net Aktif Değeri	8
V	ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	16
VI	MALİ TABLOLAR	19
VII	RİSK YÖNETİMİ	21
VIII	ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER	22

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), 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 2012 itibarıyla 348 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 kiralanabilir alana sahip iki ofis binası, İstanbul Karaköy'de bulunan Tahir Han ve Adana şehir merkezinde yer alan üzerinde otel yatırımı inşaatının devam ettiği 3.608 m² büyüklüğündeki arsanın yarı hissesi bulunmaktadır.

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

TSKB GYO Hisse Senedi, "TSGYO" işlem sembolü ile 09.04.2010 tarihinden itibaren 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 30.09.2012 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 30.09.2012 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 Kurulu

Yönetim Kurulu:

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

Denetçiler:

Adı Soyadı	Ünvanı
Olca Hedili	Denetçi
Cüneyt Demirkaya	Denetçi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	Başkan
Mustafa Göktaş	Üye

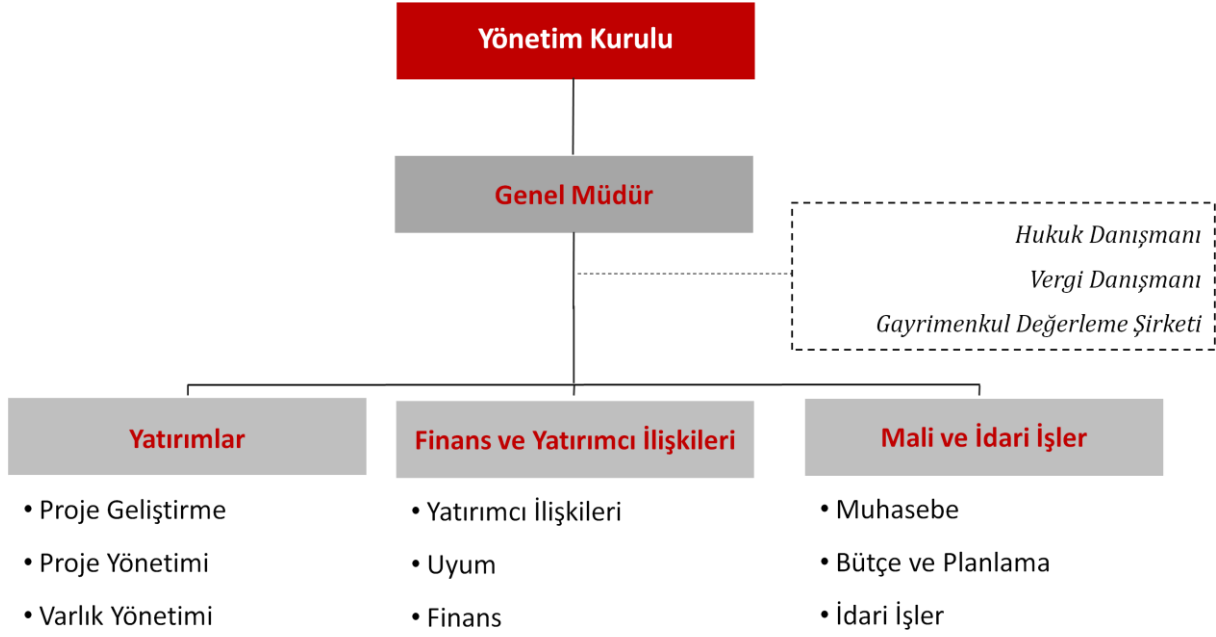
Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ali Rıza Keskinalemdar	Başkan
İ. Ümit Seğmen	Üye

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

Adı Soyadı	Ünvanı
Hüseyin Tiken	Genel Müdür
F. Aslı Yılmaz	Yatırımlar Müdürü
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Ş. Armağan Yıldız	Mali ve İdari İşler Yöneticisi
Hakan Üşar	Varlık Yöneticisi
Özgür Üçer	Proje 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 2012-30 EYLÜL 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yılın ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde büyüme yavaşlamış ve beklentilerin altında kalarak, yüzde 2,9 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin yılın ikinci çeyreğinde daha etkili olduğu görülmekte olup, büyümede var olan yavaşlama hemen tüm alt sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme görülmektedir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme sürmektedir.

İnşaat sektöründe yılın ikinci çeyreğinde büyüme yüzde 0,4, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe büyüme neredeyse sıfıra yakın olmuş ve durgunluk endişesi yaratmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir duraklama görülmekte olup, ikinci çeyrekte konut sektöründe talep tarafında yavaşlama belirleyici ve etkili olmuştur. Konut satışlarında uygulanacak KDV belirsizliği arz yönünü sınırlandırırken, ticari gayrimenkul sektöründe ofis ve otel piyasası hareketliliğini korumuştur. AVM yatırımlarında bir yavaşlama, lojistik piyasasında ise geleneksel durağanlık görülmekte olup, ekonomik yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde de soğumaya yol açmaktadır.

2012 yılının ikinci çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama devam etmekte olup, hem gelişmiş hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamaktadır. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik büyümedeki bu yavaşlama karşısında uygulanan para politikalarında gevşeme talepleri ve beklentileri artmakla birlikte, yılın geri kalanında büyümenin yavaş kalacağı öngörülmektedir.

Küresel ekonomik yavaşlama inşaat ile konut ve ticari gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleri sınırlandırmaya devam ederken, bununla birlikte farklı eğilimler ortaya çıkmaktadır. ABD’de inşaat ve konut sektörü yılın ikinci çeyreğinde genel bir toparlanma içinde bulunmakta olup, konut satışları ve konut fiyatları kademeli olarak artmaktadır. Avrupa Birliği’nde ise inşaat faaliyetleri yeniden küçülme eğiliminde olmakla birlikte konut ve ticari gayrimenkul sektörleri de zayıf kalmaktadır. Gelişen ülkelerde ise önce balon risklerine karşı alınan sınırlandırıcı önlemler ve, küresel yavaşlama bu yıl da sektörleri olumsuz etkilemeye devam etmektedir.

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 2012 itibarıyla doluluk oranı %91 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 olup, tespit edilen ekspertiz değerleri ve ekspertiz rapor tarihleri aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır;

<u>Gayrimenkul</u>	<u>Ekspertiz Değeri (TL)</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>
Pendorya AVM	203.845.000	31.12.2011
Fındıklı Ofis Binası I	41.870.000	30.12.2011
Fındıklı Ofis Binası II	41.160.000	30.12.2011

Tahir Han Binası	7.360.000	30.12.2011
Adana Otel Projesi Arsası	15.600.000	29.12.2011

Yönetim Kurulumuzun 30 Ocak 2012 tarihinde yapılan toplantısında, SPK'nın Seri: VI No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 39. Maddesi gereğince: Portföyümüzde yer alan Fındıklı Bina I ve II, Tahir Han, Pendorya Alışveriş Merkezi ve Adana Otel Projesi için değerleme hizmetlerinin Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına; portföye bu yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içinde Şirketimizin 2011 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Mart 2012 tarihinde yapılmıştır. Toplantılara davet Ana Sözleşmemize uygun olarak Türkiye çapında yayın yapan Milliyet Gazetesi ile Hürses Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2011 – 31.12.2011 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2011 yılı dönem karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Birimi'nce cevaplanmıştır. Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Şirket'in toplam 150.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 150.000.000 adet hisseden 100.263.098 adet hisse vekaleten temsil edilmiştir ve toplantı nisapları Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda % 66,8 oranında sağlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 30 Mart 2012 tarihinde yapılan toplantılarda, (i) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Ömer Eryılmaz'ın, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sn. Ufuk Bala Yücel'in seçilmelerine, (ii) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği uyarınca; Kurumsal Yönetim Komitesinin kurulmasına ve Görev ve Çalışma Esaslarının onaylanmasına, Denetimden Sorumlu Komitenin Görev ve Çalışma Esaslarının onaylanmasına, (iii) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: X, No: 22 sayılı "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliği"nin "Denetimden Sorumlu Komiteler" başlıklı 25. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği uyarınca, Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ali Rıza Keskinalemdar ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. İbrahim Ümit Seğmen'in seçilmelerine ve Sn. Ali Rıza Keskinalemdar'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, (iv) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ali Rıza Keskinalemdar ile Sn. Mustafa Göktaş'ın seçilmelerine ve Sn. Ali Rıza Keskinalemdar'ın komitede başkanlık görevini yerine getirmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

"Denetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları" ile "Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları" Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket internet sitesinde (www.tskbggyo.com.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada ve 143 Parsel'de geliştirilmekte olan 5 yıldızlı ve yaklaşık 200 odalı otel projemiz (Divan Adana) 3.600 m²'lik alan üzerinde zemin altında 3, zemin üstünde 11 olmak üzere toplam 14 katlıdır ve yaklaşık 27.000 m²'lik kapalı alana sahiptir. Projemiz Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm Teşvik Belgeli ve Ekonomi Bakanlığında Yatırım Teşvik Belgeli olup, 28 Eylül 2012 tarihi itibarıyla inşaat faaliyetlerinde kısmen kazı, kısmen kaba inşaat işleri devam etmekte olup, ince işler ve elektromekanik işlerle ilgili ihale hazırlıklarına da başlanmıştır.

6103 Sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 25. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Üyeliklerinden istifa eden Yönetim Kurulu Üyelerimizin ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere, TTK'nun 363. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri olarak tekrar atanma işlemleri gerçekleştirilmiş ve gerekli görev dağılımı yapılmıştır.

30 Eylül 2012 Tarihi Sonrasındaki Gelişmeler:

Yönetim Kurulumuzun 11.10.2012 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan, üzerinde Pendorya Alışveriş Merkezi bulunan ve Şirketimizin 19/20 payına sahip olduğu taşınmazın, Ataman Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 1/20 payı 6.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanarak mülkiyeti Şirketimize intikal etmiştir.

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

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Portföyü - Ekspertiz Raporu Özetleri

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

30.09.2012 tarihli aktif toplamı 347,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin aktif toplamının yaklaşık %90'ı gayrimenkul portföyünden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları kira geliri elde edilen taşınmazlar ile üzerinde otel inşaatı sürmekte olan arsadan oluşmaktadır ve yasal alt sınır olan %50'nin üzerindedir. Aktif toplamının %5'lik nakit kısmı ise yatırım amaçlı olarak tutulmakta ve sermaye piyasası araçları kullanılarak değerlendirilmektedir.

Portföy Sınırlamaları:

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

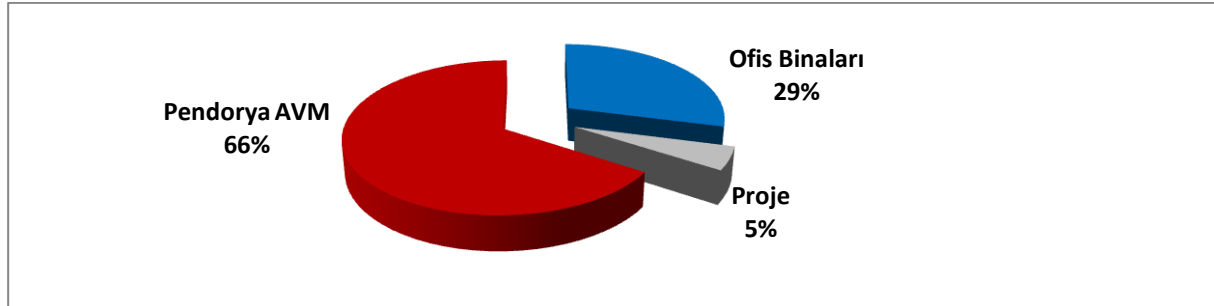
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.Eyl.12	31.Ara.11	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	0%	0%	10%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	90%	91%	50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	6%	4%	50%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, 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 İşletmeci şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	0%	0%	10%
7 Borçlanma sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	53%	57%	500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	6%	3%	10%

Portföy Net Aktif Değeri:

Şirketin net aktif değer büyüklüğü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.12.2011	30.09.2012
Pay Sayısı	150.000.000	150.000.000
Portföy Net Aktif Değeri	218.096.201	228.098.521
Pay Başına Net Aktif Değeri	1,45	1,52

Gayrimenkul yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı %29'u ofis binaları, %66'sı alışveriş merkezi ve %5'i proje (Adana 5 yıldızlı otel projesi) 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 merkezi 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 2012 tarihi itibarıyla toplam kiralanabilir alanının %91'i 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.	7.300 m ²
▪ Oyuncak, Eğlence, Kültür	1.500 m ²
▪ Yeme-İçme	1.000 m ²
▪ Diğer (Hizmet, Ev tekstili, vb.)	1.800 m ²

Konum: İstanbul - Pendik

Arsa Alanı: 23.183 m²

Toplam İnşaat Alanı: 80.648 m²

Kiralanabilir Alan: 30.275 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 203.845.000 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	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kısmen T1 Rumuzlu Ticaret Alanı ve kısmen Park Alanı"dır. Üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Pendik Belediye Meclisi tarafından 07.10.2011 tarihinde onaylanmış olup, üst onay için İBB'ye gönderilmesi beklenmektedir. TAKS: 0,40 KAKS: 1,75 H: Serbest	
Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler	Taşınmaz, inşa edildiği tarihte geçerli olan yasal mevzuata uygun olarak inşa edilmiş olmakla birlikte, hazırlanmış olan planlardaki teknik uyumsuzluklar sebebiyle iskana ilişkin Belediyece yapılmış idari işlem Mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Halihazırda onaylanmış 1/5000'lik plana uygun olarak hazırlanan 1/1000'lik planların İBB tarafından da onanması neticesinde, yeni planlara uygun olarak yasal başvurular yapılacaktır.	
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan	80.648 m ²
	Yasal alan	80.648 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.	

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 19/20 Hissesinin Pazar Değeri
Maliyet Yaklaşımı	136.685.000,-TL	129.850.000,-TL
Gelir İndirgeme	225.870.000,-TL	214.575.000,-TL
Nihai Sonuç	214.575.000,-TL	203.845.000,-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 Kiralanabilir Alanı: 17.603 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 83.030.000 TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis Binası I)

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, 34427 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 Kiralanabilir 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	41.870.000,-TL	219.800,-TL
Gelir İndirgeme	38.860.000,-TL	---
Nihai Sonuç	41.870.000,-TL	219.800,-TL

Ekspertiz Raporu Özeti (Fındıklı Ofis Binası 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 Kiralanabilir 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	41.160.000,-TL	206.225,-TL
Gelir İndirgeme	36.460.000,-TL	---
Nihai Sonuç	41.160.000,-TL	206.225,-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 2012 itibarıyla 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 Kiralanabilir Alanı: 3.198 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2006

Ekspertiz Değeri: 7.360.000 TL

Ekspertiz Raporu Özeti

Adresi	Kemankeş Kara Mustafa Paşa 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 Hissesinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	10.000.000,-TL	7.360.000,-TL
Gelir İndirgeme	7.360.000,-TL	5.420.000,-TL
Nihai Sonuç	10.000.000,-TL	7.360.000,-TL

Adana Otel Projesi



Adana İli'nde geliştirilmekte olan 5 yıldızlı otel projesi 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 Divan Adana Otel'i'nin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Konum: Adana şehir merkezi

Toplam Arsa Alanı: 3.608 m²

Toplam İnşaat Alanı: 27.000 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2007

Ekspertiz Değeri: 15.600.000 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	İnşaat Sahası
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	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 Toplam Pazar Değeri	TSKB G.Y.O A.Ş.'nin Taşınmazdaki 1/2 Hissesinin Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma	25.797.200,-TL	12.898.600,-TL
Gelir İndirgeme	5.367.735,-TL	2.683.867,-TL
Nihai Sonuç	31.164.935,-TL	15.600.000,-TL

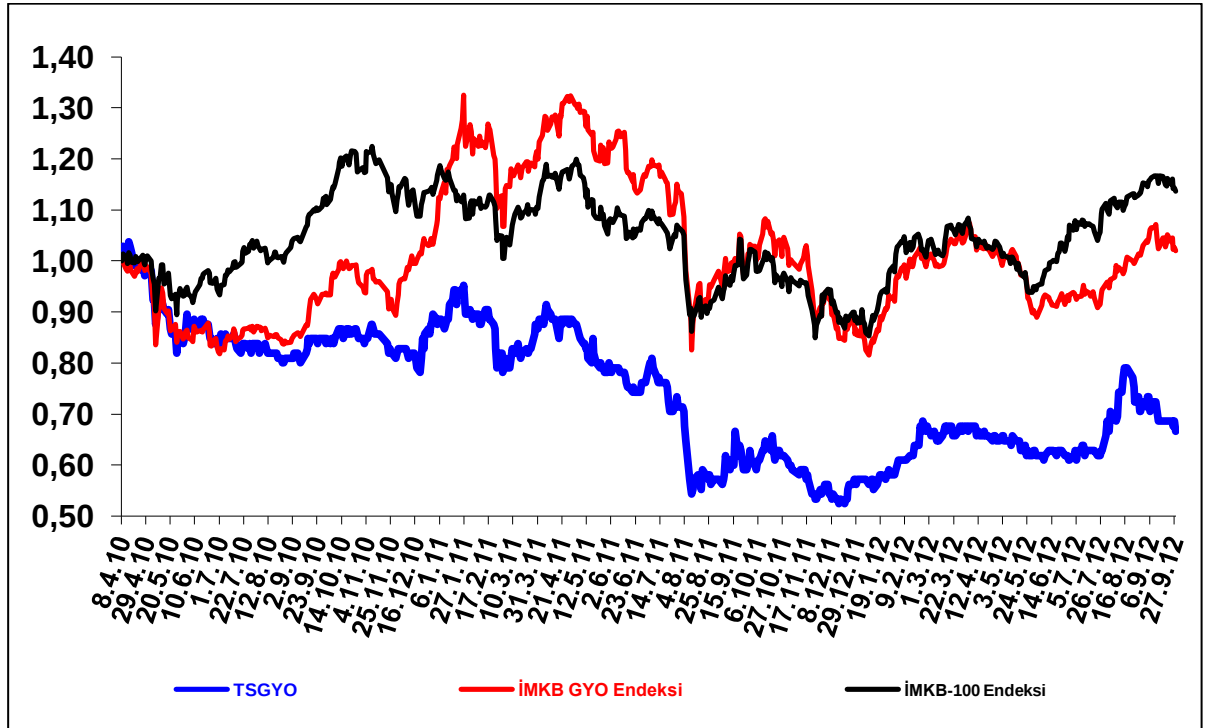
V - ŞİRKETİN HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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.

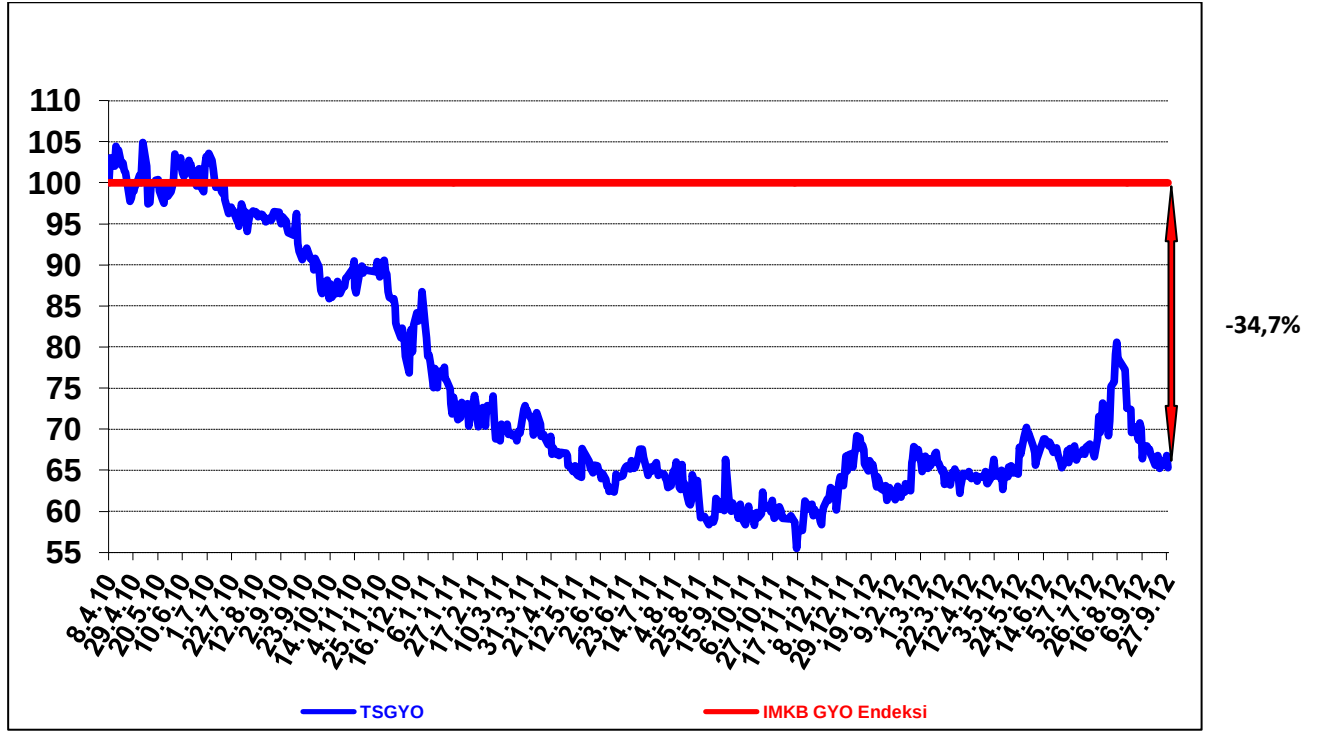
Hisse senedi performansı ile ilgili başlıca bilgi ve analizler aşağıda yer almaktadır.

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

	31.12.11	2809.12	Performans
			31.12.11-28.09.12
İMKB 100 (XU100)	51.267	66.397	30%
İMKB GYO (XGMYO)	29.849	35.640	19%
TSGYO	0,60	0,70	17%



TSGYO'nun İMKB GYO Endeksine Göreceli Performansı:



TSKB GYO (TSGYO) Piyasa Değeri Karşılaştırması:

	Performans	
	31.12.11	28.09.12
Piyasa Değeri (mn TL)	90	105
Piyasa Değeri (mn USD)	48	59
		17%
		23%

TSKB GYO (TSGYO) Net Aktif Değer Tablosu (30.09.2012 itibariyle):

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Proje	15.600.000
Adana Otel Projesi	15.600.000
Ofis Binaları	90.390.000
Fındıklı Binaları	83.030.000
Tahirhan Binası	7.360.000
Alışveriş Merkezi	203.845.000
Pendorya AVM	203.845.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	309.835.000
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	19.889.169
Toplam Portföy Değeri	329.724.169
Hazır Değerler	2.600
Alacaklar	2036.497
Diğer Aktifler	15.873.057
Borçlar	119.537.802
Net Aktif Değer	228.098.521
Piyasa Değeri	105.000.000
Net Aktif Değerine göre İskonto	-54%

VI - MALİ TABLOLAR

30.09.2012 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu

		İncelemeden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR		25,291,526	20,178,354
Nakit ve nakit benzerleri	4	20,130,137	15,153,604
Ticari alacaklar	7	2,036,497	1,888,295
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	-
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	7	2,036,497	1,888,295
Diğer dönen varlıklar	13	3,124,892	3,136,455
DURAN VARLIKLAR		322,344,797	320,385,910
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	313,193,995	309,835,000
Maddi duran varlıklar	9	52,880	85,753
Maddi olmayan duran varlıklar	10	4,860	13,821
Diğer duran varlıklar	13	9,093,062	10,451,336
TOPLAM VARLIKLAR		347,636,323	340,564,264
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10,844,493	11,636,492
Finansal borçlar	6	9,685,638	10,733,923
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	9,685,638	10,733,923
Ticari borçlar	7	494,906	572,653
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	28,995	1,021
<i>Diğer ticari borçlar</i>	7	465,911	571,632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	97,928	109,001
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	566,021	220,915
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		108,693,309	110,831,571
Finansal borçlar	6	108,526,357	110,685,024
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	108,526,357	110,685,024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	14,277	18,534
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	152,675	128,013
ÖZKAYNAKLAR		228,098,521	218,096,201
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		67,350,391	70,187,929
Net dönem karı / (zararı)		10,002,320	(2,837,538)
TOPLAM KAYNAKLAR		347,636,323	340,564,264

		İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
	Dipnotlar				
Satış gelirleri	15	12,227,449	3,971,746	10,895,554	3,747,900
Satışların maliyeti	15	(3,470,369)	(1,050,611)	(3,544,047)	(984,616)
Brüt kar		8,757,080	2,921,135	7,351,507	2,763,284
Genel yönetim giderleri	16	(1,671,247)	(468,538)	(1,667,906)	(534,497)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(781,908)	(161,783)	(642,823)	(152,053)
Diğer faaliyet gelirleri	18	442,590	4,601	208,594	102,157
Diğer faaliyet giderleri	18	(39,293)	(2,217)	(33,768)	(10,247)
Faaliyet karı		6,707,222	2,293,198	5,215,604	2,168,644
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	1,167	(12,499)	(10,343)	(9,920)
Finansal gelirler	19	7,285,378	(129,372)	1,238,166	365,001
Finansal giderler	19	(3,991,447)	(1,431,615)	(25,911,233)	(11,407,785)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		10,002,320	719,712	(19,467,806)	(8,884,060)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç / (zarar) (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	0.0667	0.0048	(0.1298)	(0.0592)
Sürdürülen faaliyetlerden seyreltilmiş hisse başına kazanç / (zarar) (1 TL nominal hisseye karşılık)	21	0.0667	0.0048	(0.1298)	(0.0592)

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

30.09.2012 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 347,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %66, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %34'dür.

Geçtiğimiz yılın aynı döneminde 19,5 milyon TL net dönem zararı açıklayan Şirket, 30.09.2012 itibarıyla 10 milyon TL net dönem karı elde etmiştir. Satış gelirleri 12,2 milyon TL olurken, geçtiğimiz yılın aynı döneminde 5,2 milyon TL olan faaliyet karı, 30.09.2012 itibarıyla 6,7 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 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 %90'ını 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	01.09.2012 / 1 yıl
Hizmet kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'nin kiralama organizasyonunun yapılması.

Güvenlik Hizmet Şirketi

Unvanı	Euroserve Güvenlik Hizmetleri A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.11.2011 / 1 yıl
Hizmet Kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin 5188 sayılı Kanun kapsamında her türlü güvenliğin sağlanması, güvenliğe ilişkin projeler geliştirilmesi, güvenlik teşkilatının kurulması, eğitimi, sevk ve idaresi, ekipman ve donanımının yerine getirilmesi

Temizlik Hizmet Şirketi

Unvanı	Ekol Teknik Temizlik Bakım Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	01.11.2011 / 1 yıl
Hizmet Kapsamı	Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin temizlik hizmetlerinin yerine getirilmesi

Hukuk Danışmanı

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

Ekspertiz Şirketi

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

Ekspertiz Şirketi

Unvanı	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	Portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar ile ilgili olarak yapılması gereken değerlendirme 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 dağılımı 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	01.01.2012 / 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.