



ŞUBAT 2013

Ticari Ünvanı	: TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Tarihi	: 03.02.2006
Sermaye	: 150.000.000 TL
İşlem Gördüğü Borsa	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İşlem Sembolü	: TSGYO
Adres	: 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

Bölüm I

Şirket

Bölüm II

Gayrimenkul Portföyü

Bölüm III

Finansal Veriler

Bölüm IV

TSGYO Hisse Performansı

Bölüm V

Ek

Önemli Noktalar

- 2006 yılında gayrimenkul yatırım ve geliştirme şirketi olarak kurulmuştur.
- Ortaklarına yüksek getiri sağlamak amacıyla karlı bir gayrimenkul portföyü oluşturmayı hedefler
- Aktif büyüklüğü 12 mn TL'den (2006) 364 mn TL (2012) seviyesine yükselmiştir.
- Düzenli kira geliri elde edilen güçlü bir gayrimenkul portföyüne sahiptir.
- Sürdürülebilir büyüme hedefindedir – kiralanabilir alanı 3.000 m²'den 50.000 m²'ye ulaşmıştır.
- Gelir paylaşımlı ve ortak girişim projelerini değerlendirmektedir.

TSKB GYO, Türk gayrimenkul sektöründe öncü bir oyuncu olmayı hedeflemektedir

Vizyon & Misyon

VİZYON

Sektöründe "Öncü ve Güvenilir" bir iş ortağı olmak.

The logo for TSKB GYO is a red oval with the text "TSKB GYO" in white, bold, sans-serif capital letters.

TSKB GYO

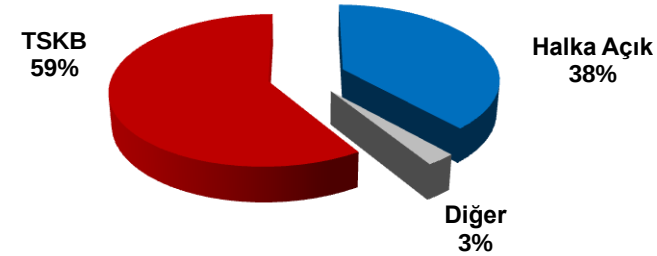
MİSYON

Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmak.

Ortaklık Yapısı

- ✓ Şirket ana ortağı TSKB, Türkiye'nin en eski ve büyük yatırım ve kalkınma bankası olup, İş Bankası'nın iştirakidir.

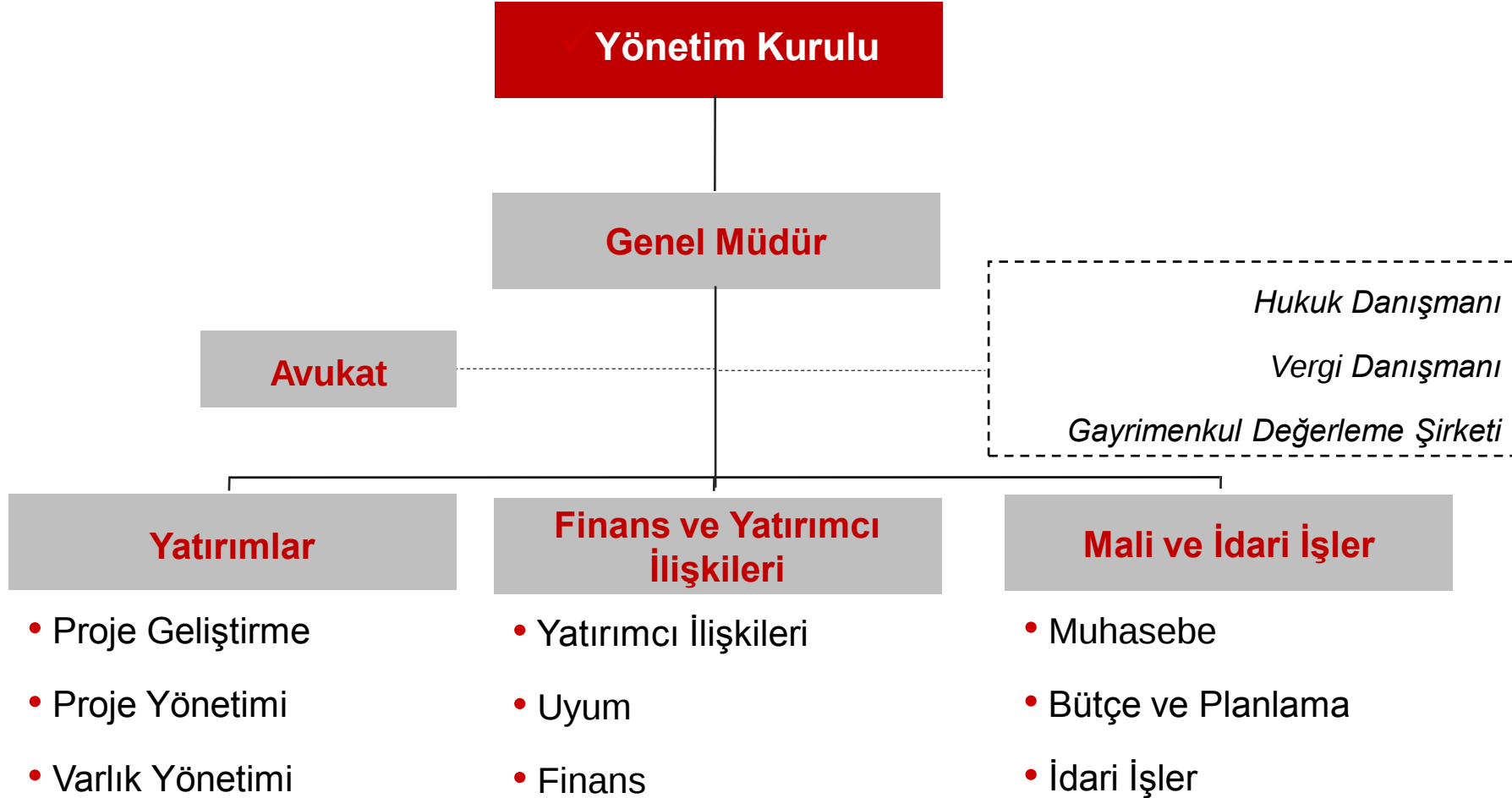
Hissedar	Pay (%)
TSKB	59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	1,33
TSKB Munzam Vakfı	1,04
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	0,30
Halka Açık*	38,33
Toplam	100,00



* Halka açık payların 31.12.2012 itibariyle 7.763.100 adedi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ye (TSKB) ait olup, TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı %64,18'dir.

- ✓ Şirket, gayrimenkul sektörünün geleceğine inanan TSKB'nin gayrimenkul sektöründe var olan şirketlerinden biridir:
 1. TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 2. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Organizasyon Şeması



Tarihçe

- TSKB GYO'nun kurulması (Şubat).
- Tahir Han Binası'nın aynı sermaye olarak konulması (Mart).



- Pendorya AVM'nin yapı ruhsatının alınması (Temmuz).
- Pendorya AVM'nin temelini atılması (Kasım).
- Ödenmiş sermayenin 100 m TL'ye çıkartılması.



- Pendorya AVM'nin tamamlanarak hizmete açılması (Aralık).



- Adana otel yatırımı (Divan Oteli) inşaatı.

2006

2007

2008

2009

2010

2011-2012



- Pendorya arsasının alınması (Temmuz).
- Adana otel arsasının alınması (Kasım).
- Ödenmiş sermayenin 75 m TL'ye çıkartılması (Aralık).
- Fındıklı Ofis Binaları'nın portföye eklenmesi (Aralık).

- TSKB GYO'nun halka arzı (Nisan).
- Ödenmiş sermayenin 150 m TL'ye çıkartılması.

Yatırım Stratejisi

Sektörel ve Coğrafi Odaklanma

- TSKB GYO, düzenli kira getirisi ve nakit akışı sağlayan ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yatırım stratejisi izlemektedir.
- Şirketin odaklandığı yatırım projeleri arasında, iş ve alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, lojistik depolar ve sınai tesisler ön sırada gelmektedir.
- Ticari gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra konut projeleri de potansiyel karlılıkları ölçüsünde ya da projede yaratacakları katma değere bağlı olarak karma kullanımlı proje biçiminde gündeme alınıp değerlendirilmektedir.

Proje Geliştirme ile Büyüme Hedefi

- TSKB GYO, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içindeki gerekli tüm çalışmalarını organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan proje geliştirme yoluyla büyümeyi öngören bir yatırım stratejisi izlemektedir.
- Gayrimenkul portföyüne eklenen yatırımların uzun vadeli portföyde tutulması ile Şirket'in sürdürülebilir büyüme kaydetmesi ve aynı zamanda muhtemel değer artışlarından da fayda sağlaması amaçlanmaktadır.

Risk Ölçümleme

- Ticari geçerliliğin başlangıçta teyit edilmesi, proje için gerekli finansman ihtiyacının garanti altına alınması ve yürürlükteki mevzuata uygunluğun sorgulanması ile risk faktörlerinin en aza indirgenmesi TSKB GYO'nun yatırım stratejisinin önemli unsurlarından biridir.

Bölüm I

Şirket

Bölüm II

Gayrimenkul Portföyü

Bölüm III

Finansal Veriler

Bölüm IV

TSGYO Hisse Performansı

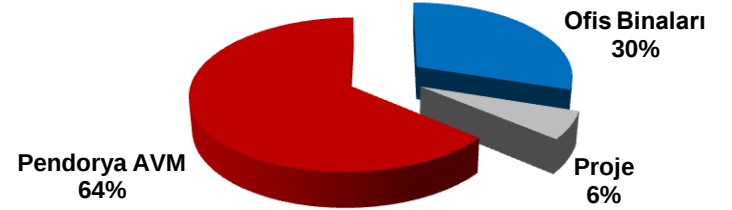
Bölüm V

Ek

Gayrimenkul Portföy Dağılımı

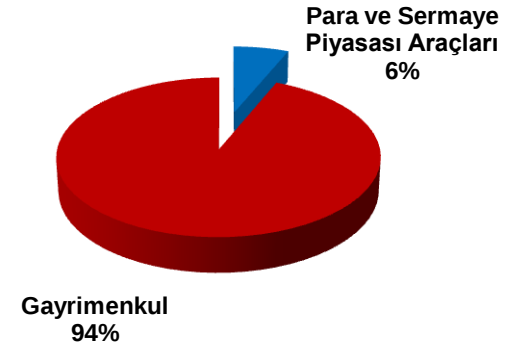
31.12.2012 itibariyle	(TL)
Proje	18.650.000
Adana Otel Projesi	18.650.000
Ofis Binaları	97.810.000
Fındıklı Binaları	87.710.000
Tahirhan Binası	10.100.000
Alışveriş Merkezi	211.620.000
Pendorya AVM	211.620.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	328.080.000
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	22.025.118
Toplam Portföy Değeri	350.105.118

Gayrimenkul Portföyü Dağılımı*



*Toplam Portföy Değerindeki payı.

Toplam Portföy Dağılımı



Gayrimenkul Portföyü Özeti

		Değer (TL 000)*
	■ Pendorya Alışveriş Merkezi	211.620
	■ Fındıklı Ofis Binaları	87.710
	■ Tahir Han Ofis Binası	10.100
	■ Adana Otel Projesi	18.650
Toplam		328.080

* Değerlemeler, bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılmıştır

Pendorya Alışveriş Merkezi

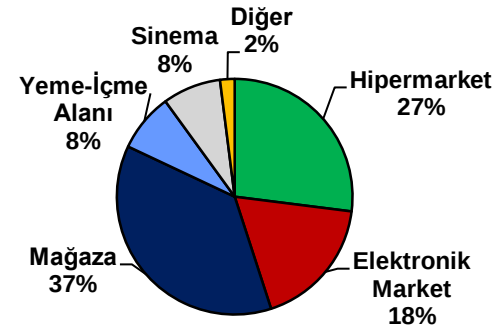


Pendorya Alışveriş Merkezi (devam)

Konum	Pendik - İstanbul
TSKB GYO Payı	%100
Açılış	Aralık 2009
Arsa Alanı (m ²)	23.100
İnşaat Alanı (m ²)	80.648
Kiralanabilir Alan (m ²)	30.250
Doluluk (m ²) (Aralık 2012)	89%
Mağaza Sayısı	100
Ana Kiracılar	Tesco Kipa (8.400 m ²), MediaMarkt (5.500 s ²), AFM (2.500 m ²)
Ekspertiz Değeri (mn TL)	211,6



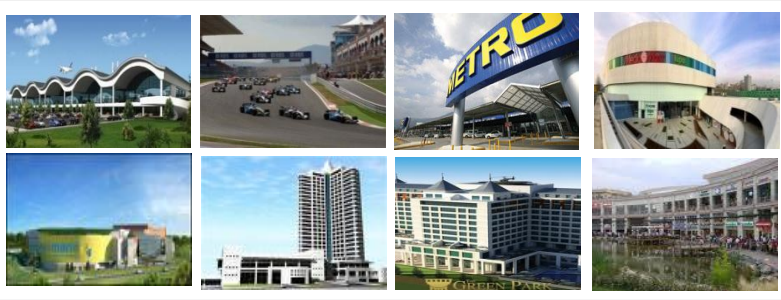
- Pendorya AVM'nin %100'ü TSKB GYO'ya aittir.
- 1.000 kişi kapasiteli yeme-içme alanı ve 1.000 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur. Yıllık ziyaretçi hedefi 6 milyon kişidir.
- AVM'nin doluluk oranı hedefi 2013 yılı sonu için %95'dir.



Pendorya Alışveriş Merkezi (devam)

- Pendorya alanı, bölgeyi çevreleyen kesimin demografik ve büyüme dinamikleri bakımından dikkatli değerlendirmelerden geçmesinin ardından doymamış piyasa koşulları ve potansiyeli ile ön plana çıkmasıyla birlikte seçilmiştir.
- Pendorya, İstanbul'un iki ana karayoluna bağlantısı olan bölgede yer almakta olup, Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanına 8 km mesafededir.
- Pendik, son dönemde geliştirilen nitelikli konut projeleri neticesinde B gelir grubu tarafından tercih edilir hale gelmiştir. Devam eden butik konut projeleri, marina ve yakınındaki turizm yatırımları Pendorya bölgesinin çekiciliğini artırmaktadır.
- Pendorya'nın yakınında, inşaatı başlayan 4.000 kişi kapasiteli Garanti Bankası Operasyon Merkezi binası ve Ocak 2011'de açılan Türkiye'nin en büyük kapasiteli (540 yatak) Eğitim ve Araştırma Hastanesi yer almaktadır.

Pendik Bölgesindeki Son Gelişmeler



Pendik Bölgesi'ndeki Önemli Projeler



Fındıklı Ofis Binaları



Fındıklı Ofis Binaları (devam)

Fındıklı Binası I

Konum	İstanbul
TSKB GYO Payı	%100
Arsa Alanı (m ²)	1.696
Kiralanabilir Alan (m ²)	7.102
Kat Sayısı	7
Kiracı	TSKB
Ekspertiz Değeri (mn TL)	44,4



- TSKB GYO binanın %100'üne sahiptir.
- TSKB'den 2007 yılında alınarak portföye dahil edilen bina 7.102 m² kiralanabilir alana sahiptir.
- Binada, TSKB halihazırda kiracı olarak bulunmaktadır.
- Bina Eylül 2007'de tadilattan geçmiştir ve yakın gelecekte yapılması beklenen önemli bakım harcaması bulunmamaktadır.
- Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçenekleri bölgenin çekiciliği artırmaktadır. Galataport projesinin bölgenin önümüzdeki dönemde ekspertiz değerini artırması beklenmektedir.

Fındıklı Ofis Binaları (devam)

Fındıklı Binası II

Konum	İstanbul
TSKB GYO Payı	%100
Arsa Alanı (m ²)	2.503
Kiralanabilir Alan (m ²)	10.542
Kat Sayısı	10
Kiracılar	TSKB, TSKB Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme, vb.
Ekspertiz Değeri (mn TL)	43,3



- TSKB GYO binanın %100'üne sahiptir.
- TSKB'den 2007 yılında alınarak portföye dahil edilen bina 10.542 m² kiralanabilir alana sahiptir.
- Binada, halihazırda TSKB ile iştirak ve grup şirketleri kiracı olarak bulunmaktadır.
- Bina Eylül 2007'de tadilatı geçmiştir ve yakın gelecekte yapılması beklenen önemli bakım harcaması bulunmamaktadır.
- Boğazın kıyısında yer alması ve toplu taşıma seçenekleri bölgenin çekiciliği artırmaktadır. Galataport projesinin bölgenin önümüzdeki dönemde ekspertiz değerini artırması beklenmektedir.

Tahir Han Ofis Binası



Tahir Han Ofis Binası (devam)

Konum	İstanbul
TSKB GYO Payı	%74
Arsa Alanı (m ²)	606
Kiralanabilir Alan (m ²)	3.200
Kat Sayısı	8
Kiracılar	Çeşitli
Ekspertiz Değeri (mn TL)	10,1



- TSKB GYO binanın %74'üne sahiptir. Tahir Han, 606 m² arsa alanı ve 3.200 m² kiralanabilir alana sahip 7 katlı bir binadır.
- Bina 3. kat ve üzerinden deniz manzarasına sahiptir.
- Tahir Han, önemli bir yeniden yapılanma projesi sınırında bulunmaktadır. Bu dönüşüm sırasında daha kazançlı faaliyetler mümkün olabilecektir. Galataport projesinin bölgenin önümüzdeki dönemde ekspertiz değerini artırması beklenmektedir.
- Bina içinde yer alan alanlar halihazırda çeşitli firma ve kişiler tarafından kiralanmış durumdadır.

Adana Otel Projesi (Divan Oteli)



Adana Otel Projesi (devam)

Konum	Adana-Şehir Merkezi
TSKB GYO Payı	%50
Satın Alış Tarihi	Kasım 2007
Ekspertiz Değeri – Arsa (mn TL)	18,65
Arsa Alanı (m²)	3.608
Proje	Şehir Oteli
İnşaat Başlangıç Tarihi	3Ç2011
Tahmini Açılış Tarihi	1Ç 2014

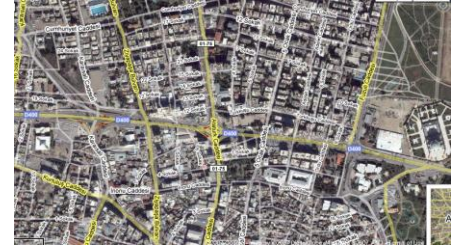


- Adana şehir merkezinde yer alan 3.608 m² alana sahip arsanın %50 hissesi TSKB GYO'ya aittir.
- Adana, enerji ve petrokimya sektörlerinde var olan yatırımları nedeniyle ek iş büyüme potansiyeline sahip, Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden birisidir.
- 5 yıldızlı ve yaklaşık 200 odalı bir şehir oteli projesi geliştirilmektedir. Projede inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Otelin, 2014 yılının ilk çeyreğinde faaliyete geçmesi beklenmektedir.
- Otelin işletilmesi ile ilgili olarak Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. ile anlaşma imzalanmış olup otelin adının "Divan Adana" olmasına karar verilmiştir.

Adana Otel Projesi (*devam*)

Proje, konforlu bir şehir oteli ihtiyacını karşılamaktadır...

- Son dönemlerde önemli ticari-sınai gelişmelere karşın Adana'da konaklama anlamında yeni yüksek standartlı otel hizmete girmemiş ve 5 yıldızlı otellerin doluluk oranları ciddi düzeyde artış göstermiştir.
- Adana'da sosyal aktivitelerin (düğün, konferans, toplantı, davet) düzenleneceği konforlu mekan alternatifleri yok denecek kadar azdır.
- Konforlu şehir oteline ihtiyaç görülerek projeye ilişkin arsa 2007 yılında satın alınmıştır. Arsa, Adana'nın merkezi Seyhan'da yer almaktadır.
- Proje alanı, Havaalanına 2,5 km, Otogara 5,5 km uzaklıktadır.
- İmarı mevcut olan proje arsasının mimari projesi hazırlanmıştır.
- TSKB GYO ile Divan Grubu arasında 15 yıl süreli İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır.
- Otel inşaatı çalışmaları devam etmektedir.



Bölüm I

Şirket

Bölüm II

Gayrimenkul Portföyü

Bölüm III

Finansal Veriler

Bölüm IV

TSGYO Hisse Performansı

Bölüm V

Ek

Bilanço

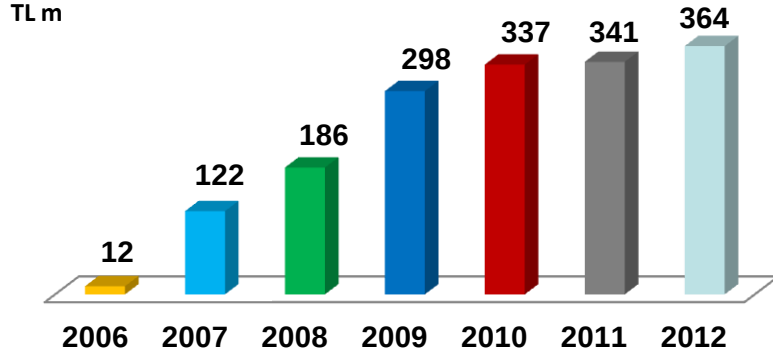
(TL 000)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dönen Varlıklar	8.083	7.602	34.083	7.688	35.242	20.178	26.502
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.084	3.666	23.845	3.745	30.218	15.154	22.073
Ticari Alacaklar	5.979	3.417	489	841	1.450	1.888	1.338
Diğer Dönen Varlıklar	20	519	9.749	3.102	3.573	3.136	3.091
Duran Varlıklar	3.655	114.584	152.327	290.663	301.937	320.386	337.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.651	69.245	75.580	278.976	290.261	309.835	328.080
Maddi Duran Varlıklar	4	45.339	76.729	25	39	85	43
Diğer Duran Varlıklar	-	-	18	11.662	11.637	10.466	9.749
Toplam Varlıklar	11.738	122.186	186.410	298.351	337.179	340.564	364.374
Kısa Vadeli Yükümlülükler	41	12.319	7.113	20.431	22.977	11.636	13.096
Finansal Borçlar	-	1.343	2.062	12.163	20.170	10.734	11.009
Ticari Borçlar	-	8.769	156	4.397	988	573	733
Diğer	41	2.207	4.895	3.871	1.819	329	1.354
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	29.143	70.510	113.788	93.268	110.832	116.134
Finansal Borçlar	-	29.139	70.509	113.700	93.161	110.685	115.908
Diğer	-	4	1	88	107	147	226
Özkaynaklar	11.697	80.724	108.787	164.133	220.934	218.096	235.144
Ödenmiş Sermaye	10.000	75.000	100.000	100.000	150.000	150.000	150.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	-	-	-	-	593	593	593
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	32	43	153	153	153	153
Geçmiş Yıllar Karları	-	1.666	5.681	8.634	63.980	70.188	67.350
Net Kar (Zarar)	1.697	4.026	3.063	55.346	6.208	(2.838)	17.048
Toplam Kaynaklar	11.738	122.186	186.410	298.351	337.179	340.564	364.374

Gelir Tablosu

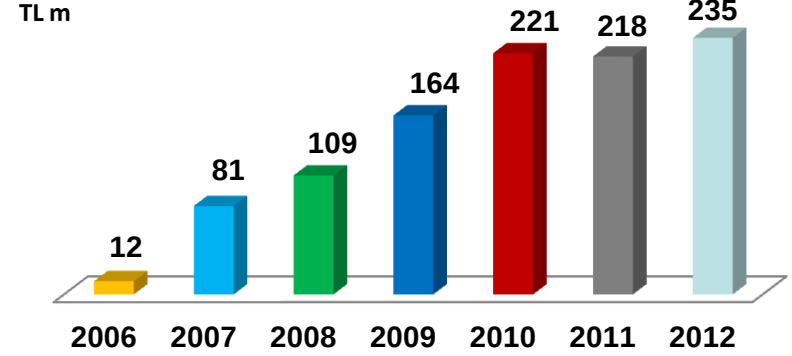
(TL 000)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Satış Gelirleri	25	66	6.048	4.723	14.381	14.734	16.205
Faaliyet Giderleri (-)	(375)	(1.146)	(3.149)	(3.343)	(12.230)	(8.446)	(8.447)
Net Faaliyet Karı	(350)	(1.080)	2.899	1.380	2.151	6.288	7.758
Diğer Faaliyetlerden Elde Edilen Gelirler	1.060	786	6.253	52.632	5.444	15.455	7.933
Diğer Faaliyetlerden Elde Edilen Giderler (-)	(13)	(177)	(114)	(41)	(249)	(70)	(51)
Faaliyet Karı	658	(471)	9.038	53.971	7.346	21.673	15.640
Finansal Gelirler	1.039	4.498	803	1.676	5.650	1.639	6.477
Finansal Giderler (-)	-	-	(6.778)	(301)	(6.787)	(26.150)	(5.069)
Vergi Öncesi Kar	1.697	4.026	3.063	55.346	6.208	(2.838)	17.048
Vergi	-	-	-	-	-	-	-
Net Kar	1.697	4.026	3.063	55.346	6.208	(2.838)	17.048

Önemli Finansal Göstergeler

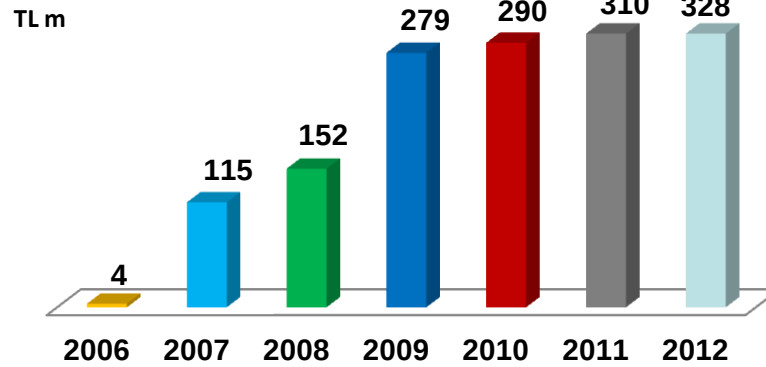
Toplam Varlıklar



Özkaynaklar



Gayrimenkul Portföyü



Bölüm I

Şirket

Bölüm II

Gayrimenkul Portföyü

Bölüm III

Finansal Veriler

Bölüm IV

TSGYO Hisse Performansı

Bölüm V

Ek

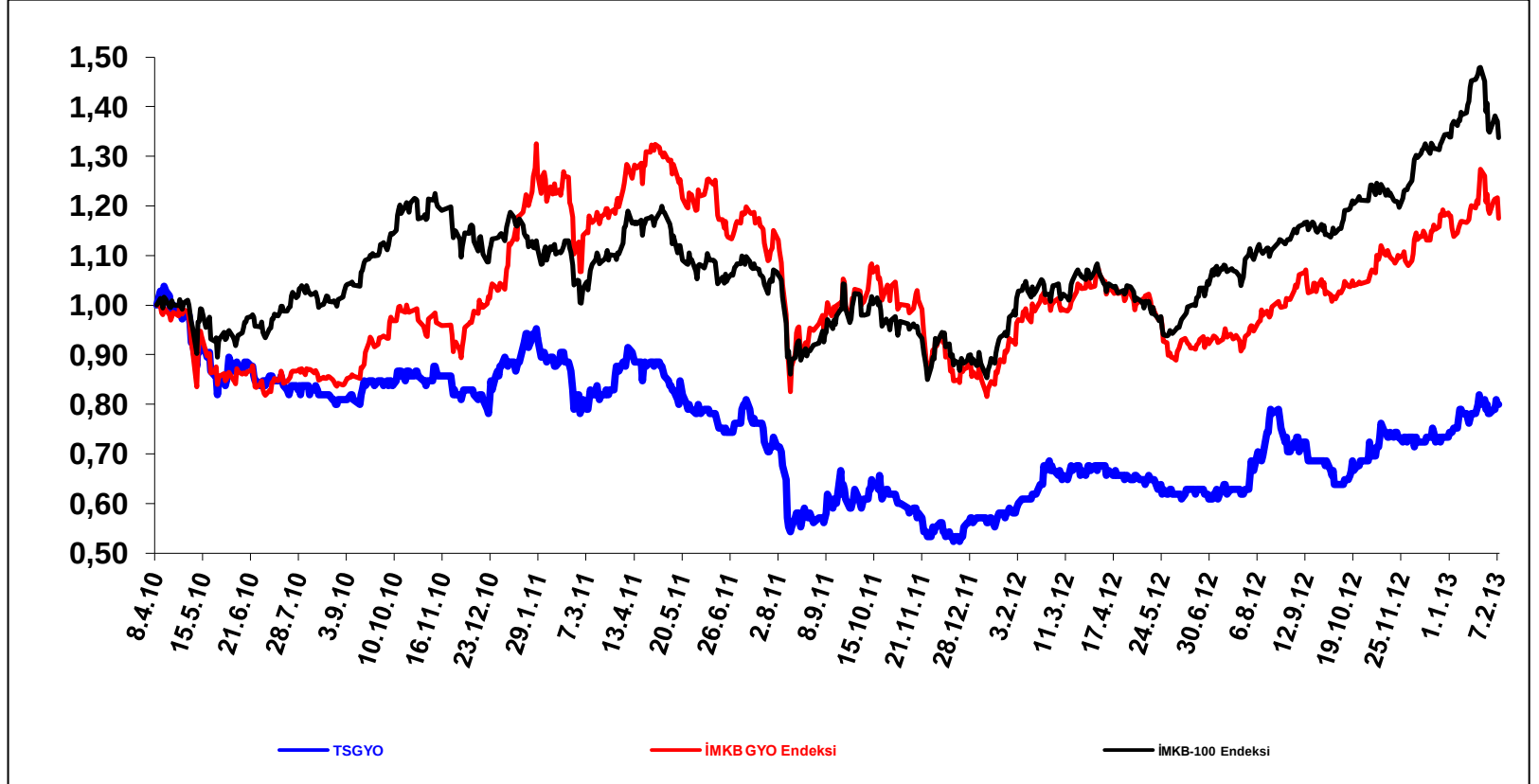
TSGYO Hisse Performansı

	31.12.11	31.12.12	08.02.13	Performans 31.12.11-31.12.12	Performans 31.12.12-08.02.13
İMKB 100 Endeksi	51.267	78.208	76.684	%52,6	%0,6
İMKB GYO Endeksi	29.849	41.208	39.156	%38,1	-%5,0
TSGYO	0,60	0,78	0,85	%30,0	%9,0

	31.12.11	31.12.12	08.02.13	Performans 31.12.11-31.12.12	Performans 31.12.12-08.02.13
TSGYO Piyasa Değeri (TL mn)	90	117	128	%30,0	%9,0
TSGYO Piyasa Değeri (USD mn)	48	66	72	%38,1	%9,8

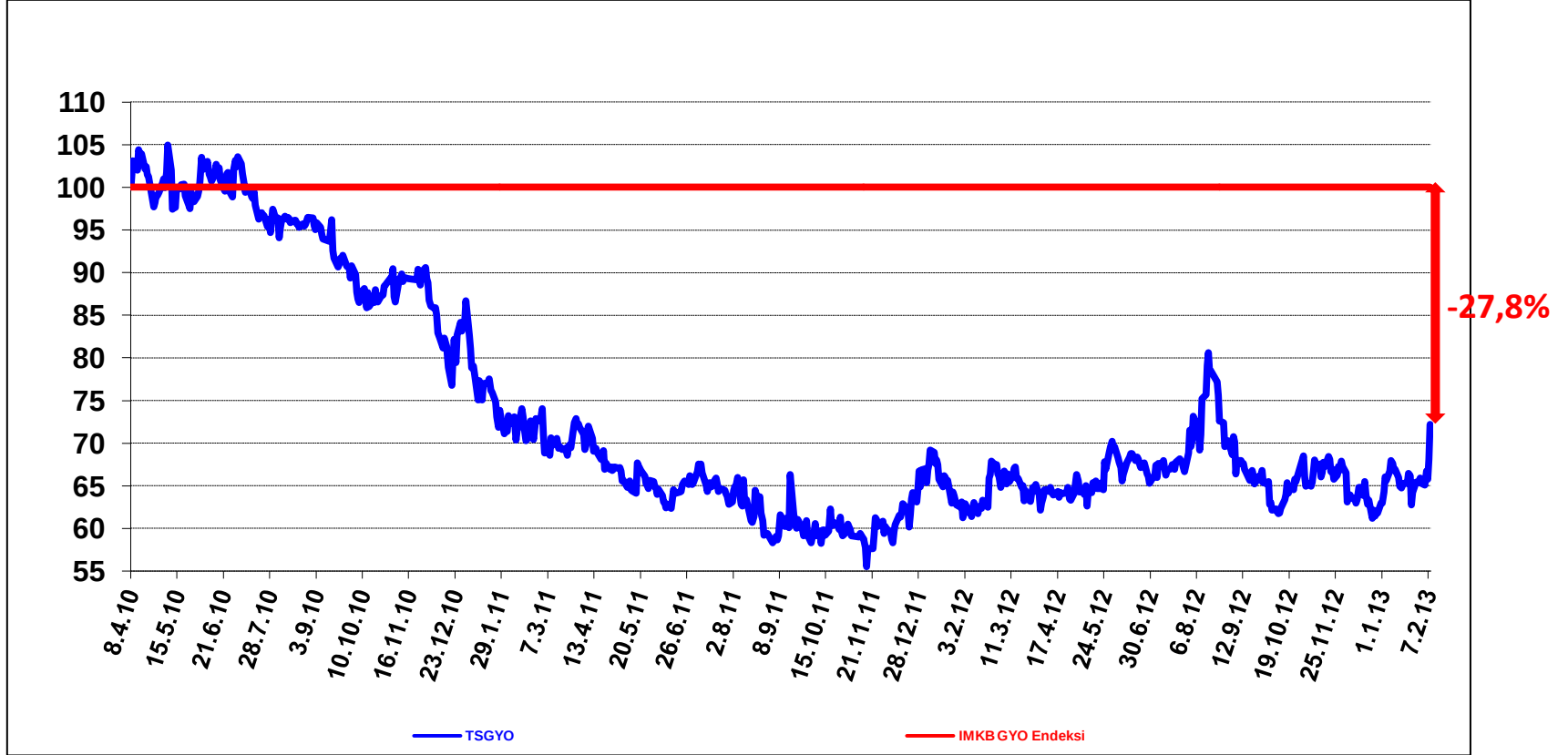
TSGYO Hisse Performansı

TSGYO, İMKB GYO Endeksi ve İMKB 100 Endeksi Performansları



TSGYO Hisse Performansı

TSGYO – İMKB GYO Endeksine Göreceli Performans



Net Aktif Değer Tablosu

TSGYO Net Aktif Değer Tablosu (TL)	
Proje	18.650.000
Adana Otel Projesi	18.650.000
Ofis Binaları	97.810.000
Fındıklı Binaları	87.710.000
Tahirhan Binası	10.100.000
Alışveriş Merkezi	211.620.000
Pendorya AVM	211.620.000
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	328.080.000
İştirakler	-
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	22.025.118
Toplam Portföy Değeri	350.105.118
Hazır Değerler	943
Alacaklar	1.337.819
Diğer Aktifler	12.930.450
Borçlar	129.230.191
Net Aktif Değeri*	235.144.139
Piyasa Değeri**	127.500.000
Net Aktif Değerine göre İskonto	-46%

* 31 Aralık 2012 itibarıyla

** 8 Şubat 2013 itibarıyla

Bölüm I

Şirket

Bölüm II

Gayrimenkul Portföyü

Bölüm III

Finansal Veriler

Bölüm IV

TSGYO Hisse Performansı

Bölüm V

Ek

Mevzuat Özeti

- ✓ GYO'lar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne tabidir.
- ✓ GYO'ların faaliyetlerinden dolayı elde ettikleri kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır.
- ✓ GYO'lar portföylerinde yer alan gayrimenkul ve hakların değerlemesini, SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırmakla yükümlüdürler.
- ✓ GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.
- ✓ GYO'lar gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemezler.
- ✓ GYO'ların kuruluşlarının ardından 3 ay içinde halka açılmaları gereklidir.
- ✓ Yönetim Kurulu üyelerinin en az 1/3'ünün bağımsız olması zorunludur.

Türkiye'deki GYO'lar

Halka Açık GYO'lar

1. Akfen
2. Akış
3. Akmerkez
4. Alarko
5. Ata
6. Atakule
7. Avrasya
8. Doğuş
9. EGS
10. Emlak
11. İdealist
12. İş
13. Kiler
14. Martı
15. Nürol
16. Özak
17. Özderici
18. Pera
19. Reysaş
20. Saf
21. Sinpaş
22. Torunlar
- 23. TSKB**
24. Vakıf
25. Yeşil
26. Yapı Kredi Koray

Diğer GYO'lar

1. Albayrak
2. Bayraktar
3. Büyükhanlı
4. Halk
5. Kuyaş
6. Tuna
7. Servet

Çekince

Bu sunumda ileriye dönük bazı görüş ve tahmini rakamlar yer almaktadır. Bunlar Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin şuandaki görüşlerini yansıtmaktadır ve belli varsayımları içermektedir. Ancak gerçekleştirmeler, ileriye dönük görüşleri ve tahmini rakamları oluşturan değişkenlerde ve varsayımlardaki gelişim ve gerçekleştirmelere bağımlı olarak farklılık gösterebilecektir.

Bu sunumun içeriğinin kullanımından doğan zararlardan TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ya da herhangi bir yönetim kurulu üyesi, yöneticisi veya çalışanı sorumlu değildir.



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



Teşekkürler...

ŞUBAT 2013