

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TSGYO FT 201903

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.134.561	14.615.753
Finansal Yatırımlar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Ticari Alacaklar	7	416.475	632.263
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,22	186	352
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	416.289	631.911
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		0	0
Diğer Dönen Varlıklar	13	5.671.165	5.134.457
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	5.671.165	5.134.457
ARA TOPLAM		14.222.201	20.382.473
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		14.222.201	20.382.473
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Ticari Alacaklar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	487.673.535	487.468.000
Maddi Duran Varlıklar	18	364.110	318.533
Taşıtlar	9	16.027	18.698
Mobilya ve Demirbaşlar	9	348.083	299.835
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	25.320	27.875
Bilgisayar Yazılımları	10	25.320	27.875
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar	13	137.970	1.230.376
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	137.970	1.230.376
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		488.200.935	489.044.784
TOPLAM VARLIKLAR	72	502.423.136	509.427.257
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Banka Kredileri	6	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	11.666.241	13.305.837
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		11.666.241	13.305.837
Banka Kredileri		6.143.514	6.601.399
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	5.522.727	6.704.438
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	7	1.444.512	1.029.225
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	404.192	417.478
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.040.320	611.747
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0

Kısa Vadeli Karşılıklar		217.367	257.750
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	196.576	241.482
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	20.791	16.268
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	945.099	917.963
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		945.099	917.963
ARA TOPLAM		14.273.219	15.510.775
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14.273.219	15.510.775
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	237.003.276	230.346.028
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	29.478.745	30.309.360
Banka Kredileri		29.478.745	30.309.360
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		207.524.531	200.036.668
Banka Kredileri		207.524.531	200.036.668
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	181.400	167.712
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	181.400	167.712
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	5.353.295	5.315.104
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	5.353.295	5.315.104
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		242.537.971	235.828.844
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		256.811.190	251.339.619
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		245.611.946	258.087.638
Ödenmiş Sermaye	14	300.000.000	300.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		593.140	593.140
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	14	-9.660	-9.660
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-9.660	-9.660
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-9.660	-9.660
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	152.670	152.670
Yasal Yedekler	14	152.670	152.670
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-42.648.512	19.240.025
Net Dönem Karı veya Zararı		-12.475.692	-61.888.537
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		245.611.946	258.087.638
TOPLAM KAYNAKLAR		502.423.136	509.427.257

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	6.811.879	5.964.459
Satışların Maliyeti	15	-2.357.672	-1.741.411
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.454.207	4.223.048
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		4.454.207	4.223.048
Genel Yönetim Giderleri	16	-1.460.106	-1.138.847
Pazarlama Giderleri	17	-35.340	-54.585
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	552.288	707.862
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-53.069	-1.220
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.457.980	3.736.258
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	5	-115.014	-331.357
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.342.966	3.404.901
Finansman Gelirleri	19	0	8.480
Finansman Giderleri	19	-15.818.658	-24.485.414
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-12.475.692	-21.072.033
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	0	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	0	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-12.475.692	-21.072.033
DÖNEM KARI (ZARARI)		-12.475.692	-21.072.033
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	21	-12.475.692	-21.072.033
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-12.475.692	-21.072.033
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	4.094
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	0	4.094
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	4.094
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-12.475.692	-21.067.939
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-12.475.692	-21.067.939

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.594.052	3.939.157
Dönem Karı (Zararı)		-12.475.692	-21.072.033
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-12.475.692	-21.072.033
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		17.367.895	25.626.829
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10	26.029	23.261
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8,18	0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		844.442	678.487
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12,16	128.782	104.578
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		22.990	
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	692.670	573.909
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		16.376.615	24.602.094
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		557.957	116.680
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	15.818.658	24.485.414
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		115.014	331.357
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		115.014	331.357
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		5.795	-8.370
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		266.485	-495.639
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-476.882	-634.919
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-476.882	-634.919
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	415.287	-145.064
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		428.573	-113.787
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-13.286	-31.277
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		328.080	284.344
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		537.767	451.723
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-209.687	-167.379
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.158.688	4.059.157
Alınan Faiz		-564.636	-120.000
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-274.586	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-69.051	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-69.051	0
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-205.535	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-10.796.484	-11.162.634
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-7.037.830	-7.475.260
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-7.037.830	-7.475.260
Ödenen Faiz		-3.758.654	-3.687.374
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.477.018	-7.223.477
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		12.136	-972
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.464.882	-7.224.449
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	14.629.038	12.187.840
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.164.156	4.963.391

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar	
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları				Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Önceki Dönem
01.01.2018 - 31.03.2018

Carı Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														0
	Kar Payları														0
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakiyeler	14	300.000.000	593.140	-9.660	-9.660		152.670	19.240.025	-12.475.692	245.611.946				245.611.946