

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TSGYO FT 202003

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	634.136	5.876.054
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	472.186	495.148
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,22	85	46.684
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	472.101	448.464
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0
Diğer Alacaklar		0	0
Diğer Dönen Varlıklar	13	3.485.038	4.165.910
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	3.485.038	4.165.910
ARA TOPLAM		4.591.360	10.537.112
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.591.360	10.537.112
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
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	5	1.294.234	1.513.264
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	563.572.178	562.697.500
Maddi Duran Varlıklar	9	286.588	295.997
Taşıtlar	9	5.343	8.014
Mobilya ve Demirbaşlar	9	281.245	287.983
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	34.101	18.343
Bilgisayar Yazılımları	10	34.101	18.343
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
Diğer Duran Varlıklar	13	137.970	137.970
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	137.970	137.970
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		565.325.071	564.663.074
TOPLAM VARLIKLAR		569.916.431	575.200.186
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	4.070.000	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6,22	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	4.070.000	0
Banka Kredileri	6	4.070.000	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	31.001.071	17.138.738
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6,22	7.028.206	7.143.103
Banka Kredileri		7.028.206	7.143.103
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	23.972.865	9.995.635
Banka Kredileri	6	23.972.865	9.995.635
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	7	3.802.936	2.273.622
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,22	1.905.882	482.024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.897.054	1.791.598
Diğer Borçlar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0

Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		236.613	272.586
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	215.821	251.794
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	20.792	20.792
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	632.747	627.118
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		632.747	627.118
ARA TOPLAM		39.743.367	20.312.064
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		39.743.367	20.312.064
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	243.027.534	244.146.504
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6,22	27.302.040	28.000.618
Banka Kredileri		27.302.040	28.000.618
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	215.725.494	216.145.886
Banka Kredileri		215.725.494	216.145.886
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	316.326	288.170
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	316.326	288.170
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	386.704	346.780
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	386.704	346.780
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		243.730.564	244.781.454
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		283.473.931	265.093.518
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		286.442.500	310.106.668
Ödenmiş Sermaye	14	300.000.000	300.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	593.140	593.140
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	14	-103.903	-103.903
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-103.903	-103.903
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-103.903	-103.903
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		9.464.761	-42.648.512
Net Dönem Karı veya Zararı		-23.664.168	52.113.273
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		286.442.500	310.106.668
TOPLAM KAYNAKLAR		569.916.431	575.200.186

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	6.114.683	6.811.879
Satışların Maliyeti	15	-2.648.777	-2.357.672
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.465.906	4.454.207
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		3.465.906	4.454.207
Genel Yönetim Giderleri	16	-1.328.883	-1.460.106
Pazarlama Giderleri	17	-142.320	-35.340
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	413.639	552.288
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-22.442	-53.069
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.385.900	3.457.980
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	5	-219.030	-115.014
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.166.870	3.342.966
Finansman Gelirleri	19	5.809	0
Finansman Giderleri	19	-25.836.847	-15.818.658
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-23.664.168	-12.475.692
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.664.168	-12.475.692
DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.664.168	-12.475.692
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	21	-23.664.168	-12.475.692
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 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.664.168	-12.475.692
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-23.664.168	-12.475.692
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-23.664.168	-12.475.692

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.645.839	4.594.052
Dönem Karı (Zararı)		-23.664.168	-12.475.692
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-23.664.168	-12.475.692
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		26.757.474	17.367.895
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10	25.950	26.029
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		579.040	844.442
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12,16	152.183	128.782
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-28.952	22.990
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	455.809	692.670
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		25.788.903	16.376.615
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-47.944	557.957
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	25.836.847	15.818.658
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		219.030	115.014
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		219.030	115.014
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		144.551	5.795
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.508.679	266.485
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-432.847	-476.882
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-432.847	-476.882
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.529.314	415.287
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		105.456	428.573
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.423.858	-13.286
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		412.212	328.080
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		521.376	537.767
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-109.164	-209.687
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.601.985	5.158.688
Alınan Faiz		49.137	-564.636
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-5.283	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-906.977	-274.586
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-32.299	-69.051
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-14.499	-69.051
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-17.800	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-874.678	-205.535
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-9.023.484	-10.796.484
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0

İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.870.000	0
Kredilerden Nakit Girişleri		4.870.000	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-9.774.232	-7.037.830
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-9.774.232	-7.037.830
Ödenen Faiz		-4.119.252	-3.758.654
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-5.284.622	-6.477.018
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		14.945	12.136
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-5.269.677	-6.464.882
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	5.907.299	14.629.038
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	637.622	8.164.156

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler	14	300.000.000	593.140	-103.903	-103.903		152.670	9.464.761	-23.664.168	286.442.500		286.442.500	