

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TSGYO FT 202103

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.362.004	8.294.145
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	758.352	634.764
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,22	4.389	170
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	753.963	634.594
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0
Diğer Alacaklar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar			0
Türev Araçlar			0
Peşin Ödenmiş Giderler			0
Diğer Dönen Varlıklar	13	2.800.682	2.883.120
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	2.800.682	2.883.120
ARA TOPLAM		9.921.038	11.812.029
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.921.038	11.812.029
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	583.046	597.338
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	590.762.144	590.227.500
Maddi Duran Varlıklar	9	225.442	246.340
Taşıtlar	9	0	0
Mobilya ve Demirbaşlar	9	225.442	246.340
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	27.115	28.475
Bilgisayar Yazılımları	10	27.115	28.475
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		591.735.717	591.237.623
TOPLAM VARLIKLAR		601.656.755	603.049.652
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	110.274.892	100.239.645
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6,22	110.274.892	100.239.645
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Banka Kredileri	6	0	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	8.887.176	8.413.116
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6,22	8.887.176	8.413.116
Banka Kredileri		8.887.176	8.413.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	0	0
Banka Kredileri	6	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	7	2.131.524	1.550.839
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,22	547.347	671.724

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.584.177	879.115
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			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
Kısa Vadeli Karşılıklar		307.836	323.247
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	283.791	299.202
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	24.045	24.045
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	503.869	320.192
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		503.869	320.192
ARA TOPLAM		122.105.297	110.847.039
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		122.105.297	110.847.039
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	26.164.455	26.912.108
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6,22	26.164.455	26.912.108
Banka Kredileri		26.164.455	26.912.108
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Banka Kredileri		0	0
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	414.177	380.419
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	414.177	380.419
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	286.300	271.372
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	286.300	271.372
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.864.932	27.563.899
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		148.970.229	138.410.938
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		452.686.526	464.638.714
Ödenmiş Sermaye	14	500.000.000	500.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	863.626	863.626
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	14	-61.120	-61.120
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-61.120	-61.120
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-61.120	-61.120
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		-36.316.462	9.464.761
Net Dönem Karı veya Zararı		-11.952.188	-45.781.223
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		452.686.526	464.638.714
TOPLAM KAYNAKLAR		601.656.755	603.049.652

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	6.253.356	6.114.683
Satışların Maliyeti	15	-2.253.654	-2.648.777
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.999.702	3.465.906
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		3.999.702	3.465.906
Genel Yönetim Giderleri	16	-1.728.214	-1.328.883
Pazarlama Giderleri	17	-40.342	-142.320
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	409.439	413.639
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-38.877	-22.442
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.601.708	2.385.900
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	5	-14.292	-219.030
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.587.416	2.166.870
Finansman Gelirleri	19	0	5.809
Finansman Giderleri	19	-14.539.604	-25.836.847
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-11.952.188	-23.664.168
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-11.952.188	-23.664.168
DÖNEM KARI (ZARARI)		-11.952.188	-23.664.168
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	21	-11.952.188	-23.664.168
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 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-11.952.188	-23.664.168
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları			0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar			0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-11.952.188	-23.664.168
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-11.952.188	-23.664.168

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.467.575	4.645.839
Dönem Karı (Zararı)		-11.952.188	-23.664.168
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-11.952.188	-23.664.168
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		14.979.708	26.757.474
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10	22.258	25.950
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		551.364	579.040
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12,16	178.347	152.183
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4	-9.787	-28.952
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	382.804	455.809
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		14.382.080	25.788.903
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	15,19	-157.524	-47.944
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	14.539.604	25.836.847
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	5	14.292	219.030
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		14.292	219.030
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	13	9.714	144.551
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		281.830	1.508.679
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-506.393	-432.847
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-506.393	-432.847
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	580.685	1.529.314
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		705.062	105.456
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-124.377	1.423.858
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		207.538	412.212
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		168.933	521.376
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		38.605	-109.164
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.309.350	4.601.985
Alınan Faiz		158.225	49.137
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-5.283
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-534.644	-906.977
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-32.299
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	0	-14.499
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	0	-17.800
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-534.644	-874.678
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-4.777.950	-9.023.484
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		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		0	4.870.000
Kredilerden Nakit Girişleri		0	4.870.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		9.761.654	-9.774.232
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		9.761.654	-9.774.232
Ödenen Faiz		-14.539.604	-4.119.252
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.845.019	-5.284.622
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-96.208	14.945
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.941.227	-5.269.677
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.333.788	5.907.299
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	6.392.561	637.622

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan														
	Kar Payıan														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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	500.000.000	863.626	-61.120	-61.120		152.670	-36.316.462	-11.952.188	452.686.526		452.686.526		