

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2019 - 2. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

TORUNLAR GYO 2019/2.DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

## ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

### SINIRLI DENETİM RAPORU

#### Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### Yönetim Kurulu'na

#### Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı bağımsız denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı bağımsız denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sonuç bildirmektir.

#### Sınırlı Bağımsız Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı bağımsız denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı bağımsız denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

H. Erdem Selçuk, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2019

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	459.179	203.881
Ticari Alacaklar	8	147.763	173.382
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	21.623	30.873
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		126.140	142.509
Diğer Alacaklar		10.552	3.101
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.552	3.101
Stoklar	10	1.208.896	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	12.830	14.196
Diğer Dönen Varlıklar		3.922	13.697
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.843.142</b>	<b>1.669.261</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.843.142</b>	<b>1.669.261</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		484	109
Ticari Alacaklar	8	5.660	10.661
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		5.660	10.661
Diğer Alacaklar		9.388	9.293
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		9.388	9.293
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	338.592	348.425
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	10.245.159	10.219.431
Maddi Duran Varlıklar		5.716	9.145
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		663	790
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		663	790
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.843	4.003
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>10.609.505</b>	<b>10.601.857</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>12.452.647</b>	<b>12.271.118</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	166.336	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.047.300	1.685.608
Ticari Borçlar	8	89.304	98.110
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	17.404	30.291
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		71.900	67.819
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.671	1.753
Diğer Borçlar		23.375	28.241
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		23.375	28.241
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	89.163	95.164
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.417	9.807
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	11.417	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	102.238	175.869
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.530.804</b>	<b>2.352.590</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.530.804</b>	<b>2.352.590</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.504.766	2.250.389
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.182	1.182
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.182	1.182
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	0	52.304
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.505.948</b>	<b>2.303.875</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>5.036.752</b>	<b>4.656.465</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.415.895	7.614.653
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-4.475	-3.338
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	74.255
Yasal Yedekler		74.255	74.255

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		6.517.966	5.229.827
Net Dönem Karı veya Zararı		-197.621	1.288.139
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>7.415.895</b>	<b>7.614.653</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>12.452.647</b>	<b>12.271.118</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	13	432.424	1.327.890	226.116	654.362
Satışların Maliyeti	13	-124.937	-730.415	-70.492	-399.058
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>307.487</b>	<b>597.475</b>	<b>155.624</b>	<b>255.304</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>307.487</b>	<b>597.475</b>	<b>155.624</b>	<b>255.304</b>
Genel Yönetim Giderleri	14	-29.396	-22.630	-14.886	-16.886
Pazarlama Giderleri	14	-1.640	-3.562	-894	-1.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		4.547	29.859	1.394	17.588
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-4.745	-7.114	-2.350	-4.532
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>276.253</b>	<b>594.028</b>	<b>138.888</b>	<b>249.585</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	20.452	17.271	11.444	11.018
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>296.705</b>	<b>611.299</b>	<b>150.332</b>	<b>260.603</b>
Finansman Gelirleri	15	21.631	29.561	14.135	14.429
Finansman Giderleri	15	-515.957	-708.951	-218.285	-493.470
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-197.621</b>	<b>-68.091</b>	<b>-53.818</b>	<b>-218.438</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-197.621</b>	<b>-68.091</b>	<b>-53.818</b>	<b>-218.438</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-197.621</b>	<b>-68.091</b>	<b>-53.818</b>	<b>-218.438</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-197.621	-68.091	-53.818	-218.438
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	16	-0,20000000	-0,07000000	-0,05000000	-0,22000000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-197.621</b>	<b>-68.091</b>	<b>-53.818</b>	<b>-218.438</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-197.621	-68.091	-53.818	-218.438

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>170.833</b>	<b>140.420</b>
Dönem Karı (Zararı)		-197.621	-68.091
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>455.621</b>	<b>568.255</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		177	698
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	32.706	20.780
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	187.760	125.084
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		257.904	430.561
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	8.403
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	8.403
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-20.452	-17.271
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-2.474	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-2.474	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-79.621</b>	<b>-358.205</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		26.081	7.716
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		17.483	-122.647
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		1.526	14.729
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-8.806	-12.375
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-119.679	185.915
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-6.001	-514.967
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		9.775	83.424
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		9.775	83.424
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>178.379</b>	<b>141.959</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-265	-99
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-7.281	-1.440
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>5.762</b>	<b>-197.827</b>
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları		-375	-109
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		3.379	-457
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.005	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-29.395	-62.680
Alınan Temettüleri	3	29.148	19.386
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-153.967
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>76.302</b>	<b>46.646</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.161.535	616.232
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-957.448	-441.230
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		0	72
Ödenen Temettüleri		0	-50.000
Ödenen Faiz		-149.313	-110.987
Alınan Faiz		21.528	32.559
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>252.897</b>	<b>-10.761</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		2.298	39.135
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>5</b>	<b>255.195</b>	<b>28.374</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>202.684</b>	<b>595.219</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>457.879</b>	<b>623.593</b>

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kullanılmıyacak Yedekler	Birlikte Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>											
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>											
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>	1.000.000	-1.195	25.770				65.153	4.833.821	455.108	6.378.657	6.378.657
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler							9.102	446.006	-455.108		
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>									-68.091	-68.091	-68.091
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları									-50.000	-50.000	-50.000
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Pay Bazı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması											
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler	3									-1.487	-1.487
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) 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											
Operasyonların Zaman Değerindeki Değişiklikleri 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 Nedeniyle Artış (Azalış)											
<b>Dönem Sonu Bakımlar</b>	1.000.000	-2.682	25.770				74.255	5.229.827	-68.091	6.259.079	6.259.079
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>											
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>											
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>	1.000.000	-3.338	25.770				74.255	5.229.827	1.288.139	7.614.653	7.614.653
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler								1.288.139	-1.288.139		
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>									-197.621	-197.621	-197.621
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları											

