



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
TORUNLAR GYO 2019/2.DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLolar



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

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun sınırlı bağımsız denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup Yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	459.320	204.337
Ticari Alacaklar	8	146.077	174.151
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	19.543	30.700
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		126.534	143.451
Diğer Alacaklar		10.557	3.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.557	3.105
Stoklar	10	1.208.896	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	12.860	14.275
Diğer Dönen Varlıklar		4.111	13.852
ARA TOPLAM		1.841.821	1.670.724
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.841.821	1.670.724
DURAN VARLIKLAR			
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	10.168.806	10.143.533
Maddi Duran Varlıklar		83.986	86.740
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.012	1.060
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.012	1.060
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.843	4.003
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		10.611.287	10.603.715
TOPLAM VARLIKLAR		12.453.108	12.274.439
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	166.336	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	2.047.300	1.685.608
Ticari Borçlar	8	89.563	99.246
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	17.234	30.078
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		72.329	69.168
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.763	1.818
Diğer Borçlar		23.588	28.772
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		23.588	28.772
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	89.690	97.584
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.417	9.807
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	11.417	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	102.239	175.973
ARA TOPLAM		2.531.896	2.356.846
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.531.896	2.356.846
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
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
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.505.948	2.303.875
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.037.844	4.660.721
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.415.264	7.613.718
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		6.517.031	5.229.827

Net Dönem Karı veya Zararı		-197.317	1.287.204
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.415.264	7.613.718
TOPLAM KAYNAKLAR		12.453.108	12.274.439

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	434.623	1.327.890	228.315	654.362
Satışların Maliyeti	13	-126.668	-730.415	-72.223	-399.058
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		307.955	597.475	156.092	255.304
BRÜT KAR (ZARAR)		307.955	597.475	156.092	255.304
Genel Yönetim Giderleri	14	-29.527	-22.680	-15.017	-16.936
Pazarlama Giderleri	14	-1.640	-3.562	-894	-1.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		4.607	29.859	1.454	17.588
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-4.749	-7.100	-2.354	-4.518
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		276.646	593.992	139.281	249.549
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	20.452	17.271	11.444	11.018
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		297.098	611.263	150.725	260.567
Finansman Gelirleri	15	21.631	29.568	14.135	14.436
Finansman Giderleri	15	-516.046	-708.951	-218.374	-493.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-197.317	-68.120	-53.514	-218.467
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-197.317	-68.120	-53.514	-218.467
DÖNEM KARI (ZARARI)		-197.317	-68.120	-53.514	-218.467
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-197.317	-68.120	-53.514	-218.467
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç(Zarar)</i>	16	-0,20000000	-0,07000000	-0,05000000	-0,22000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-197.317	-68.120	-53.514	-218.467
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-197.317	-68.120	-53.514	-218.467

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		170.505	140.392
Dönem Karı (Zararı)		-197.317	-68.120
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		455.684	568.248
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	187.823	125.077
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
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-80.315	-358.197
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		28.536	7.716
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		17.502	-122.647
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		1.575	14.726
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.683	-12.349
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-120.092	185.917
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-7.894	-514.970
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		9.741	83.410
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		9.741	83.410
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		178.052	141.931
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-265	-99
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-7.282	-1.440
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		5.838	-197.725
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		2.625	-464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.005	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-28.940	-62.680
Alınan Temettüleri	3	29.148	19.386
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	-153.967
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		76.239	46.653
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		-149.376	-110.987
Alınan Faiz		21.528	32.566
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		252.582	-10.680
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		2.298	39.135
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		254.880	28.455
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	203.140	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	458.020	623.674

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

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 Kullanılmı 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		
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımlar	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		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-68.120	-68.120	-68.120
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 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 Nedeniyle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakımlar	1.000.000	-2.682	25.770				74.255	5.229.827	-68.120	6.259.050	6.259.050
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımlar	1.000.000	-3.338	25.770				74.255	5.229.827	1.287.204	7.613.718	7.613.718
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								1.287.204	-1.287.204		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-197.317	-197.317	-197.317
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											

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.06.2018

