

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Torunlar GYO 2018/2.Dönem Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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 2018 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, 17 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	627.736	602.432
Finansal Yatırımlar	5	153.967	0
Ticari Alacaklar	8	165.210	172.631
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		15.988	3.882
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		149.222	168.749
Diğer Alacaklar		9.019	1.642
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		9.019	1.642
Stoklar	10	1.508.806	1.624.998
Peşin Ödenmiş Giderler	7	51.407	52.555
Diğer Dönen Varlıklar		63.802	147.226
ARA TOPLAM		2.579.947	2.601.484
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.579.947	2.601.484
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		109	
Ticari Alacaklar	8	31.065	33.498
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		31.065	33.498
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	311.991	315.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	8.420.309	8.282.529
Maddi Duran Varlıklar		9.289	9.416
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		181	295
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		181	295
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.321	93.002
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.777.265	8.734.333
TOPLAM VARLIKLAR		11.357.212	11.335.817
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	501.720	469.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	859.645	396.372
Ticari Borçlar	8	112.687	119.224
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		34.050	11.171
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		78.637	108.053
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.464	2.496
Diğer Borçlar		39.464	35.278
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		39.464	35.278
Türev Araçlar		8.680	277
Ertelenmiş Gelirler	7	258.425	1.176.510
Kısa Vadeli Karşılıklar		27.730	10.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		27.730	10.527
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	271.066	5.172
ARA TOPLAM		2.081.881	2.215.527
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.081.881	2.215.527
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.933.467	2.740.433
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.157	1.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.157	1.200
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	81.628	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.016.252	2.741.633
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.098.133	4.957.160
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.259.079	6.378.657
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-2.682	-1.195
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.255	65.153
Yasal Yedekler		74.255	65.153

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		5.229.827	4.833.821
Net Dönem Karı veya Zararı		-68.091	455.108
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.259.079	6.378.657
TOPLAM KAYNAKLAR		11.357.212	11.335.817

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	1.327.890	264.786	654.362	129.317
Satışların Maliyeti	13	-730.415	-66.838	-399.058	-27.556
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		597.475	197.948	255.304	101.761
BRÜT KAR (ZARAR)		597.475	197.948	255.304	101.761
Genel Yönetim Giderleri	14	-22.630	-21.748	-16.886	-17.140
Pazarlama Giderleri	14	-3.562	-5.515	-1.889	-2.645
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		29.859	14.637	17.588	12.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-7.114	-190	-4.532	-107
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		594.028	185.132	249.585	94.677
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	17.271	10.723	11.018	573
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		611.299	195.855	260.603	95.250
Finansman Gelirleri	15	29.561	38.265	14.429	27.758
Finansman Giderleri	15	-708.951	-137.147	-493.470	7.414
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-68.091	96.973	-218.438	130.422
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-68.091	96.973	-218.438	130.422
DÖNEM KARI (ZARARI)		-68.091	96.973	-218.438	130.422
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-68.091	96.973	-218.438	130.422
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazan/Zarar	16	-0,07000000	0,10000000	-0,22000000	0,13000000
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)		-68.091	96.973	-218.438	130.422
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-68.091	96.973	-218.438	130.422

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		140.420	30.432
Dönem Karı (Zararı)		-68.091	96.973
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		568.255	79.682
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		698	972
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	20.780	-2.610
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	125.084	58.679
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		430.561	38.140
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		8.403	-4.776
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		8.403	-4.776
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-17.271	-10.723
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-358.205	-145.583
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		7.716	23.141
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-122.647	-299.721
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		14.729	15.715
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-12.375	-5.636
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		185.915	-1.431
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-514.967	145.858
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		83.424	-23.509
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		83.424	-23.509
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		141.959	31.072
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-99	-280
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-1.440	-360
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-197.827	-65.327
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları		-109	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-457	-4.051
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-62.680	-75.790
Alınan Temettüler		19.386	14.514
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	5	-153.967	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		46.646	173.919
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		616.232	738.023
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-441.230	-539.172
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		72	26.950
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		0	-23.450
Ödenen Temettüler		-50.000	-50.000
Ödenen Faiz		-110.987	-5.071
Alınan Faiz		32.559	26.639
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-10.761	139.024
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		39.135	736
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	28.374	139.760
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	595.219	507.001
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	623.593	646.761



Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar					
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Risikten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Het Dönem Karı Zararı				
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakıyeler		500.004	-1.195	25.770				53.732	4.222.854	1.172.384	5.973.549		5.973.549
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								11.421	1.160.963	-1.172.384			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											96.973	96.973	96.973
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi 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 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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyeler		500.004	-1.195	25.770				65.153	5.333.817	96.973	6.020.522		6.020.522
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakıyeler		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)											-68.091	-68.091	-68.091
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları									-50.000		-50.000		-50.000

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Kar Payı Hariç 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	3		-1.487							-1.487		-1.487
	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 Bakiyeler			1.000.000	-2.682	25.770				74.255	5.229.827	-68.091	6.259.079	6.259.079