

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GYO 2018/2.DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL 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 KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2018 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, 17 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	627.817	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	51.410	52.555
Diğer Dönen Varlıklar		63.816	147.226
ARA TOPLAM		2.580.045	2.601.484
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.580.045	2.601.484
DURAN VARLIKLAR			
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		9.294	9.416
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		183	295
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		183	295
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.321	93.002
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.777.163	8.734.333
TOPLAM VARLIKLAR		11.357.208	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	112.713	119.224
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		34.053	11.171
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		78.660	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	258.422	1.176.510
Kısa Vadeli Karşılıklar		27.730	10.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		27.730	10.527
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	271.068	5.172
ARA TOPLAM		2.081.906	2.215.527
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.081.906	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	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.016.252	2.741.633
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.098.158	4.957.160
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.259.050	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		-68.120	455.108

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.259.050	6.378.657
TOPLAM KAYNAKLAR		11.357.208	11.335.817

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	-22.680	-21.748	-16.936	-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		-7.100	-190	-4.518	-107
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		593.992	185.132	249.549	94.677
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	17.271	10.723	11.018	573
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		611.263	195.855	260.567	95.250
Finansman Gelirleri	15	29.568	38.265	14.436	27.758
Finansman Giderleri	15	-708.951	-137.147	-493.470	7.414
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-68.120	96.973	-218.467	130.422
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-68.120	96.973	-218.467	130.422
DÖNEM KARI (ZARARI)		-68.120	96.973	-218.467	130.422
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-68.120	96.973	-218.467	130.422
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetler Pay Başına Kazanç (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)		-68.120	96.973	-218.467	130.422
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-68.120	96.973	-218.467	130.422

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		140.392	30.432
Dönem Karı (Zararı)		-68.120	96.973
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		568.248	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	125.077	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		-358.197	-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)		14.726	15.715
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-12.349	-5.636
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		185.917	-1.431
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-514.970	145.858
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		83.410	-23.509
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		83.410	-23.509
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		141.931	31.072
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-99	-280
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-1.440	-360
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-197.725	-65.327
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-464	-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		46.653	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		32.566	26.639
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-10.680	139.024
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		39.135	736
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	28.455	139.760
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	595.219	507.001
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	623.674	646.761

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

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	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları			Net Dönem Karı Zararı
Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile 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)									-68.120	-68.120	-68.120	
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	-68.120	6.259.050	6.259.050