

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Torunlar GYO 2018/3.Dönem Konsolide Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	832.020	602.432
Ticari Alacaklar	8	171.567	172.631
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		23.044	3.882
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		148.523	168.749
Diğer Alacaklar		9.233	1.642
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		9.233	1.642
Stoklar	10	1.317.985	1.624.998
Peşin Ödenmiş Giderler	7	34.467	52.555
Diğer Dönen Varlıklar		21.684	147.226
ARA TOPLAM		2.386.956	2.601.484
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.386.956	2.601.484
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	8	15.067	33.498
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		15.067	33.498
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	315.882	315.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	8.464.045	8.282.529
Maddi Duran Varlıklar		9.069	9.416
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		126	295
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		126	295
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.326	93.002
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.808.515	8.734.333
TOPLAM VARLIKLAR		11.195.471	11.335.817
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	587.392	469.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.859.940	396.372
Ticari Borçlar	8	106.814	119.224
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		14.685	11.171
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		92.129	108.053
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.568	2.496
Diğer Borçlar		46.238	35.278
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		46.238	35.278
Türev Araçlar		20.593	277
Ertelenmiş Gelirler	7	153.591	1.176.510
Kısa Vadeli Karşılıklar		30.113	10.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		30.113	10.527
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	166.362	5.172
ARA TOPLAM		2.973.611	2.215.527
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.973.611	2.215.527
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.886.085	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	50.420	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.937.662	2.741.633
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.911.273	4.957.160
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.284.198	6.378.657
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.230	-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		-1.042.424	455.108
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.284.198	6.378.657

TOPLAM KAYNAKLAR		11.195.471	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 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	1.668.432	430.356	340.542	165.570
Satışların Maliyeti	13	-935.663	-114.682	-205.248	-47.844
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		732.769	315.674	135.294	117.726
BRÜT KAR (ZARAR)		732.769	315.674	135.294	117.726
Genel Yönetim Giderleri	14	-31.878	-32.939	-9.198	-11.191
Pazarlama Giderleri	14	-4.552	-8.531	-990	-3.016
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		107.383	24.544	77.524	9.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-10.203	-1.291	-3.103	-1.101
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		793.519	297.457	199.527	112.325
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	21.710	16.685	4.439	5.962
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		815.229	314.142	203.966	118.287
Finansman Gelirleri	15	51.663	54.836	22.095	16.571
Finansman Giderleri	15	-1.909.316	-254.636	-1.200.365	-117.489
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.042.424	114.342	-974.304	17.369
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.042.424	114.342	-974.304	17.369
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.042.424	114.342	-974.304	17.369
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.042.424	114.342	-974.304	17.369
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faal.Pay Başına Kazanç/(Zarar)	16	-1,04000000	0,11000000	-0,97000000	0,02000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.042.424	114.342	-974.304	17.369
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.042.424	114.342	-974.304	17.369

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		314.645	38.840
Dönem Karı (Zararı)		-1.042.424	114.342
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.697.268	152.445
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		903	1.462
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	23.178	506
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		227.810	85.940
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		1.446.771	86.009
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		20.316	-4.787
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		20.316	-4.787
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-21.710	-16.685
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-338.446	-227.307
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		17.446	51.964
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		305.499	-412.853
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		18.664	18.649
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-18.248	-11.565
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		222.570	-261
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-1.022.919	156.776
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		138.542	-30.017
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		316.398	39.480
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-99	-280
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-1.654	-360
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-80.033	-83.598
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-387	-4.200
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-99.032	-98.159
Alınan Temettüler	3	19.386	18.761
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-112.734	308.380
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		736.267	1.954.521
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-628.782	-1.594.997
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		72	26.950
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları			-23.450
Ödenen Temettüler		-50.000	-50.000
Ödenen Faiz		-224.839	-50.093
Alınan Faiz		54.548	45.449
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		121.878	263.622
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		110.667	3.137
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	232.545	266.759
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	595.219	507.001
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	827.764	773.760



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	Risken Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları			Net Dönem Karı Zararı		
Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler		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)											114.342	114.342		114.342
	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 Karı 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 Nedeniyle Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Baklıyeler		500.004	-1.195	25.770					65.153	5.333.817	114.342	6.037.891		6.037.891
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler		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)											-1.042.424	-1.042.424	-1.042.424	
	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 Karı Payı Avansları														
	Kar Payları										-50.000		-50.000		-50.000

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	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		-2.035							-2.035		-2.035
	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 Bakıyalar			1.000.000	-3.230	25.770				74.255	5.229.827	-1.042.424	5.284.198	5.284.198