

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GYO A.Ş.2019/1.3 AYLIK DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	390.629	203.881
Ticari Alacaklar	8	161.705	173.382
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		25.913	30.873
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		135.792	142.509
Diğer Alacaklar		21.867	12.394
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		21.867	12.394
Stoklar	10	1.283.580	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.745	14.196
Diğer Dönen Varlıklar		3.458	13.697
ARA TOPLAM		1.874.984	1.678.554
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.874.984	1.678.554
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		484	109
Ticari Alacaklar	8	7.998	10.661
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.998	10.661
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	349.531	348.425
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	10.230.329	10.219.431
Maddi Duran Varlıklar		8.846	9.145
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		730	790
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		730	790
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.844	4.003
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		10.601.762	10.592.564
TOPLAM VARLIKLAR		12.476.746	12.271.118
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	595.970	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.432.023	1.685.608
Ticari Borçlar	8	79.806	98.110
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		20.680	30.291
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		59.126	67.819
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.786	1.753
Diğer Borçlar		31.233	28.241
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		31.233	28.241
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	81.700	95.164
Kısa Vadeli Karşılıklar		17.590	9.807
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		17.590	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	181.607	175.869
ARA TOPLAM		2.421.715	2.352.590
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.421.715	2.352.590
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.531.397	2.250.389
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.182	1.182
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	52.570	52.304
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.585.149	2.303.875
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.006.864	4.656.465
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.469.882	7.614.653
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-4.159	-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		-143.950	1.288.139
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.469.882	7.614.653

TOPLAM KAYNAKLAR		12.476.746	12.271.118
------------------	--	------------	------------

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 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	205.203	673.528
Satışların Maliyeti	13	-53.522	-327.297
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		151.681	346.231
BRÜT KAR (ZARAR)		151.681	346.231
Genel Yönetim Giderleri	14	-14.442	-9.771
Pazarlama Giderleri	14	-746	-4.350
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		3.113	12.271
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-2.409	-2.598
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		137.197	341.783
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	9.008	6.253
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		146.205	348.036
Finansman Gelirleri	15	7.496	15.129
Finansman Giderleri	15	-297.651	-212.804
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-143.950	150.361
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-143.950	150.361
DÖNEM KARI (ZARARI)		-143.950	150.361
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-143.950	150.361
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	-0,14000000	0,15000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-143.950	150.361
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-143.950	150.361

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		110.275	70.881
Dönem Karı (Zararı)		-143.950	150.361
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		284.210	168.831
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		93	264
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	8.169	16.021
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	82.027	49.677
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		202.929	106.723
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	2.399
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	2.399
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	-9.008	-6.253
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-29.886	-247.199
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		13.987	12.947
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-22.576	178.751
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		610	5.621
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-18.304	-36.262
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-378	-414
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-13.464	-448.227
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.239	40.385
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		10.239	40.385
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		110.374	71.993
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-99	-1.112
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.926	-34.578
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-375	-109
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		266	-4.798
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-10.898	-31.995
Alınan Temettüleri	3	7.081	2.324
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		78.779	-297.214
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		722.058	111.300
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-568.610	-362.707
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		0	72
Ödenen Faiz		-82.249	-60.936
Alınan Faiz		7.580	15.057
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		185.128	-260.911
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.704	5.063
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		186.832	-255.848
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	202.684	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	389.516	339.371

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 / Kayıpları	Risikten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	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									455.108	-455.108	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										150.347	150.347		150.347
	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													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazılı 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		-1.084								-1.084		-1.084
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) 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 Bakıyeler		1.000.000	-2.279	25.770				65.153	5.288.929	150.347	6.527.920		6.527.920	
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakıyeler		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	0		0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										-143.950	-143.950		-143.950	
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														

Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	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 Çıkarılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	3		-821							-821		-821
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyeler			1.000.000	-4.159	25.770				74.255	6.517.966	-143.950	7.469.882	7.469.882