

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	390.737	204.337
Ticari Alacaklar	8	160.790	174.151
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		24.480	30.700
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		136.310	143.451
Diğer Alacaklar		21.872	12.398
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		21.872	12.398
Stoklar	10	1.283.580	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.804	14.275
Diğer Dönen Varlıklar		3.789	13.852
ARA TOPLAM		1.874.572	1.680.017
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.874.572	1.680.017
DURAN VARLIKLAR			
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	10.154.431	10.143.533
Maddi Duran Varlıklar		86.759	86.740
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.099	1.060
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.099	1.060
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.844	4.003
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		10.603.662	10.594.422
TOPLAM VARLIKLAR		12.478.234	12.274.439
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	80.128	99.246
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		20.500	30.078
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		59.628	69.168
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.880	1.818
Diğer Borçlar		31.753	28.772
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		31.753	28.772
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	83.008	97.584
Kısa Vadeli Karşılıklar		17.590	9.807
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		17.590	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	181.639	175.973
ARA TOPLAM		2.423.991	2.356.846
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.423.991	2.356.846
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.531.397	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	52.570	52.304
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.585.149	2.303.875
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.009.140	4.660.721
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.469.094	7.613.718
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		6.517.031	5.229.827
Net Dönem Karı veya Zararı		-143.803	1.287.204
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.469.094	7.613.718

TOPLAM KAYNAKLAR		12.478.234	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 - 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	206.308	673.528
Satışların Maliyeti	13	-54.445	-327.297
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		151.863	346.231
BRÜT KAR (ZARAR)		151.863	346.231
Genel Yönetim Giderleri	14	-14.510	-9.804
Pazarlama Giderleri	14	-746	-4.350
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		3.153	12.271
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-2.395	-2.582
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		137.365	341.766
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	9.008	6.253
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		146.373	348.019
Finansman Gelirleri	15	7.496	15.132
Finansman Giderleri	15	-297.672	-212.804
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-143.803	150.347
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-143.803	150.347
DÖNEM KARI (ZARARI)		-143.803	150.347
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-143.803	150.347
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)		-143.803	150.347
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-143.803	150.347

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		109.972	70.878
Dönem Karı (Zararı)		-143.803	150.347
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		284.241	168.828
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		93	264
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	8.197	16.021
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	82.030	49.674
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		-30.367	-247.185
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		15.672	12.947
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-22.576	178.751
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		630	5.619
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-19.118	-36.240
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-462	-410
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-14.576	-448.227
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.063	40.375
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		10.063	40.375
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		110.071	71.990
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-99	-1.112
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.968	-34.469
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-151	-4.798
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-10.898	-31.995
Alınan Temettüler	3	7.081	2.324
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		78.776	-297.211
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		-82.252	-60.936
Alınan Faiz		7.580	15.060
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		184.780	-260.802
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.704	5.063
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		186.484	-255.739
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	203.140	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	389.624	339.480

Özkaynaklar

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar

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

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net Dönem Karı Zararı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Dipnot Referansı

Ödenmiş Sermaye

Geri Alınmış Paylar

Pay İhraç Primi / İskontoları

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Risiken Korumaa Kazanç / Kayıpları

Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Birlikmiş Karlar

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net Dönem Karı Zararı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

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

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

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 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 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 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

1.287.204

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

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

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 - 31.03.2018

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 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	-4.159	25.770				74.255	6.517.031	-143.803	7.469.094	7.469.094