

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GYO 2019/3.DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	824.713	204.337
Ticari Alacaklar	8	113.504	174.151
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	12.873	30.700
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		100.631	143.451
Diğer Alacaklar		192	3.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		192	3.105
Stoklar	10	1.174.687	1.261.004
Peşin Ödenmiş Giderler	7	11.079	14.275
Diğer Dönen Varlıklar		13.424	13.852
ARA TOPLAM		2.137.599	1.670.724
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.137.599	1.670.724
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	8	3.348	10.661
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.348	10.661
Diğer Alacaklar		9.176	9.293
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		9.176	9.293
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	348.613	348.425
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	10.192.255	10.143.533
Maddi Duran Varlıklar		81.775	86.740
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		928	1.060
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		928	1.060
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.757	4.003
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		10.639.852	10.603.715
TOPLAM VARLIKLAR		12.777.451	12.274.439
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	773.415	258.038
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.070.031	1.685.608
Ticari Borçlar	8	81.037	99.246
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	21.953	30.078
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		59.084	69.168
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.866	1.818
Diğer Borçlar		22.229	28.772
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.229	28.772
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	81.454	97.584
Kısa Vadeli Karşılıklar		16.923	9.807
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	16.923	9.807
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	47.818	175.973
ARA TOPLAM		2.094.773	2.356.846
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.094.773	2.356.846
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	3.130.972	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	0	52.304
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.132.154	2.303.875
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.226.927	4.660.721
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.550.524	7.613.718
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-4.707	-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		-61.825	1.287.204
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.550.524	7.613.718
TOPLAM KAYNAKLAR		12.777.451	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 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	692.071	1.668.432	257.448	340.542
Satışların Maliyeti	13	-216.661	-935.663	-89.993	-205.248
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		475.410	732.769	167.455	135.294
BRÜT KAR (ZARAR)		475.410	732.769	167.455	135.294
Genel Yönetim Giderleri	14	-44.483	-31.878	-14.956	-9.198
Pazarlama Giderleri	14	-2.843	-4.552	-1.203	-990
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		17.227	107.383	12.620	77.524
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-4.818	-10.203	-69	-3.103
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		440.493	793.519	163.847	199.527
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	30.705	21.710	10.253	4.439
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		471.198	815.229	174.100	203.966
Finansman Gelirleri	15	29.442	51.663	7.811	22.095
Finansman Giderleri	15	-562.465	-1.909.316	-46.419	-1.200.365
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-61.825	-1.042.424	135.492	-974.304
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-61.825	-1.042.424	135.492	-974.304
DÖNEM KARI (ZARARI)		-61.825	-1.042.424	135.492	-974.304
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-61.825	-1.042.424	135.492	-974.304
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	16	-0,06000000	-1,04000000	0,14000000	-0,97000000
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)		-61.825	-1.042.424	135.492	-974.304
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-61.825	-1.042.424	135.492	-974.304

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		223.350	314.645
Dönem Karı (Zararı)		-61.825	-1.042.424
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		349.791	1.697.268
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	11.616	23.178
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	304.656	227.810
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		63.914	1.446.771
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	20.316
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	20.316
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	-30.705	-21.710
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		310	903
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-67.646	-338.446
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		63.460	17.446
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		44.902	305.499
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		3.442	18.664
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-18.209	-18.248
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-145.539	222.570
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-16.130	-1.022.919
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		428	138.542
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		428	138.542
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		220.320	316.398
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-265	-99
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		3.295	-1.654
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-14.787	-80.033
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		4.787	-387
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.384	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-55.106	-99.032
Alınan Temettüler	3	29.148	19.386
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		398.246	-112.734
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.431.370	736.267
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.814.321	-628.782
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		0	72
Ödenen Temettüler		0	-50.000
Ödenen Faiz		-248.537	-224.839
Alınan Faiz		29.734	54.548
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		606.809	121.878
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		13.859	110.667
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		620.668	232.545
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	203.140	595.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	823.808	827.764

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.09.2018

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Basi 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)									-1.042.424	-1.042.424		-1.042.424
Dönem Kan (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 Çıkartması												
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 (Kayıpları) 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	-3.230	25.770				74.255	5.229.827	-1.042.424	5.284.198	5.284.198

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Basi 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								1.287.204	-1.287.204			

Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	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 Çıkılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	3		-1.369							-1.369		-1.369
	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	-4.707	25.770				74.255	6.517.031	-61.825	7.550.524	7.550.524