

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2021 YILI 2.DÖNEM SOLO FİNANSAL TABLOLAR

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SİNIRLI DENETİM RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

Giriş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı 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 konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı 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 olmayan finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Ağustos 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	683.002	142.723
Finansal Yatırımlar		35.629	29.977
Ticari Alacaklar	8	171.303	100.973
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	19.629	21.456
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		151.674	79.517
Diğer Alacaklar		138	85
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		138	85
Stoklar	10	850.639	922.739
Peşin Ödenmiş Giderler	7	13.400	13.196
Diğer Dönen Varlıklar		16.555	9.878
ARA TOPLAM		1.770.666	1.219.571
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.770.666	1.219.571
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		484	484
Ticari Alacaklar	8	9.893	3.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		9.893	3.061
Diğer Alacaklar		2.734	2.743
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.734	2.743
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	388.183	401.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	12.058.731	12.038.457
Maddi Duran Varlıklar		41.049	43.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.041	993
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.041	993
Peşin Ödenmiş Giderler	7	970	968
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		12.503.085	12.491.610
TOPLAM VARLIKLAR		14.273.751	13.711.181
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.548.785	1.647.691
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	811.570	532.244
Ticari Borçlar	8	64.226	68.351
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	27.795	30.470
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		36.431	37.881
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.944	1.715
Diğer Borçlar		18.900	88.716
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		464	67.144
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		18.436	21.572
Türev Araçlar		31.321	55.900
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		31.321	55.900
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	98.763	71.683
Kısa Vadeli Karşılıklar	7	20.205	20.205
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		20.205	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	2.186	4.095
ARA TOPLAM		2.597.900	2.490.600
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.597.900	2.490.600
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.986.761	2.447.393
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	265
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.466	1.466
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.466	1.466
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.988.227	2.449.124
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.586.127	4.939.724
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.687.624	8.771.457

Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-5.930	-5.930
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.421
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.677.196	7.383.462
Net Dönem Karı veya Zararı		-83.833	293.734
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		8.687.624	8.771.457
TOPLAM KAYNAKLAR		14.273.751	13.711.181

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	586.472	448.826	329.568	117.401
Satışların Maliyeti	13	-139.426	-204.932	-75.061	-67.820
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		447.046	243.894	254.507	49.581
BRÜT KAR (ZARAR)		447.046	243.894	254.507	49.581
Genel Yönetim Giderleri	14	-29.587	-13.925	-19.243	-4.327
Pazarlama Giderleri	14	-3.223	-21.678	-1.068	-14.210
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.774	3.156	669	1.669
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-4.756	-3.579	-2.396	-1.265
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		412.254	207.868	232.469	31.448
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	20.684	12.701	12.448	5.429
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		432.938	220.569	244.917	36.877
Finansman Gelirleri	15	47.859	23.277	31.888	11.500
Finansman Giderleri	15	-564.630	-511.653	-244.626	-210.217
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-83.833	-267.807	32.179	-161.840
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-83.833	-267.807	32.179	-161.840
DÖNEM KARI (ZARARI)		-83.833	-267.807	32.179	-161.840
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-83.833	-267.807	32.179	-161.840
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kayıp	16	-0,08000000	-0,27000000	0,03000000	-0,16000000
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)		-83.833	-267.807	32.179	-161.840
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-83.833	-267.807	32.179	-161.840

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		282.966	359.645
Dönem Karı (Zararı)		-83.833	-267.807
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		431.712	512.634
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.875	536
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	-1.533	276
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	230.778	258.388
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		246.281	270.504
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-24.580	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-24.580	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	-20.684	-12.701
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-3.425	-4.369
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-3.425	-4.369
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-64.913	114.851
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-75.629	5.094
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-5.696	6.319
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		72.100	98.766
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-206	-23.236
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.125	-8.091
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-69.817	52.012
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		26.815	-7.045
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-8.355	-8.968
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		282.966	359.678
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-33
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		14.584	-56.842
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		5	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.716	-676
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.270	7.769
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-21.119	-98.010
Alınan Temettüler	3	34.144	34.075
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		238.991	-546.150
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.328.706	1.687.351
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-869.998	-1.932.692
Ödenen Faiz		-239.259	-326.108
Alınan Faiz		19.542	25.299
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		536.541	-243.347
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	536.541	-243.347
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	142.452	733.346
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	678.993	489.999

Önceki Dönem
01.01.2020 – 30.06.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	1.000.000	-4.707	25.770				74.255	6.517.966	865.662	8.478.946		8.478.946
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar												
Transferler							166	865.496	-865.662	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-267.807	-267.807		-267.807
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolle 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		-1.123								-1.123		-1.123
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	-5.830	25.770				74.421	7.383.462	-267.807	8.210.016		8.210.016

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	1.000.000	-5.930	25.770				74.421	7.383.462	293.734	8.771.467		8.771.467
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar												
Transferler								293.734	-293.734	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-83.833	-83.833		-83.833
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												

Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	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													
	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 Bakiyeler		1.000.000	-5.930	25.770				74.421	7.677.196	-83.833	8.687.624		8.687.624