

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2021 YILI 3.DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	142.710	142.723
Finansal Yatırımlar		0	29.977
Ticari Alacaklar	8	168.955	100.973
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		15.980	21.456
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		152.975	79.517
Diğer Alacaklar		85	85
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		4	85
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		81	0
Stoklar	10	789.765	922.739
Peşin Ödenmiş Giderler	7	5.822	13.196
Diğer Dönen Varlıklar		13.507	9.878
ARA TOPLAM		1.120.844	1.219.571
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.120.844	1.219.571
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		484	484
Ticari Alacaklar	8	10.383	3.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		10.383	3.061
Diğer Alacaklar		2.802	2.743
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.802	2.743
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	405.719	401.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	12.062.402	12.038.457
Maddi Duran Varlıklar		36.507	43.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.779	993
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.779	993
Peşin Ödenmiş Giderler	7	990	968
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		12.521.066	12.491.610
TOPLAM VARLIKLAR		13.641.910	13.711.181
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	1.361.311	1.647.691
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	632.569	532.244
Ticari Borçlar	8	71.187	68.351
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		37.222	30.470
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		33.965	37.881
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.842	1.715
Diğer Borçlar		56.823	88.716
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		37.347	67.144
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.476	21.572
Türev Araçlar		0	55.900
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	55.900
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	141.441	71.683
Kısa Vadeli Karşılıklar		26.543	20.205
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		26.543	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	8.968	4.095
ARA TOPLAM		2.300.684	2.490.600
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.300.684	2.490.600
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.499.530	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		2.500.996	2.449.124
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.801.680	4.939.724
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.840.230	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		68.773	293.734
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		8.840.230	8.771.457
TOPLAM KAYNAKLAR		13.641.910	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 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	1.003.776	774.521	417.304	325.695
Satışların Maliyeti	13	-236.974	-330.478	-97.548	-125.546
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		766.802	444.043	319.756	200.149
BRÜT KAR (ZARAR)		766.802	444.043	319.756	200.149
Genel Yönetim Giderleri	14	-47.606	-23.199	-18.019	-9.274
Pazarlama Giderleri	14	-6.300	-25.102	-3.077	-3.424
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		12.549	5.274	9.775	2.118
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-17.263	-4.486	-12.507	-907
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		708.182	396.530	295.928	188.662
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	38.220	25.008	17.536	12.307
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		746.402	421.538	313.464	200.969
Finansman Gelirleri	15	96.393	31.244	48.534	7.966
Finansman Giderleri	15	-774.022	-895.356	-209.392	-383.702
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		68.773	-442.574	152.606	-174.767
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		68.773	-442.574	152.606	-174.767
DÖNEM KARI (ZARARI)		68.773	-442.574	152.606	-174.767
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		68.773	-442.574	152.606	-174.767
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp) / Kazanç</i>	16	0,07000000	-0,44000000	0,15000000	-0,17000000
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)		68.773	-442.574	152.606	-174.767
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		68.773	-442.574	152.606	-174.767

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		751.672	691.481
Dönem Karı (Zararı)		68.773	-442.574
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		542.550	884.455
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		6.835	707
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	8	4.494	319
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	399.331	391.761
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		230.209	521.045
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-55.900	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-55.900	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	-38.220	-25.008
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-4.199	-4.369
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-4.199	-4.369
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		140.349	249.600
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-73.460	5.544
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		31.935	6.251
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		132.974	200.100
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		7.353	2.162
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.836	-25.468
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-259	-39
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-31.893	62.192
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		69.493	-7.545
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.370	6.403
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.370	6.403
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		751.672	691.481
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.394	-107.076
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.004	-1.235
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.888	7.769
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-27.634	-147.685
Alınan Temettüler	3	34.144	34.075
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-763.458	-989.942
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.501.323	1.871.117
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.913.207	-2.300.074
Ödenen Faiz		-392.067	-593.379
Alınan Faiz		40.493	32.394
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-392	-405.537
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		650	8.701
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	258	-396.836
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	142.452	733.346
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	142.710	336.510

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Önceki Dönem
01.01.2020 – 30.09.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	1.000.000	-4.707	25.770				74.255	6.517.966	865.662	865.662		865.662
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							166	865.496	-865.662	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-442.574	-442.574		-442.574
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			-1.123							-1.123		-1.123
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana 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 Uygulanana 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 Uygulanana 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 Uygulanana 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	-442.574	8.035.249		8.035.249

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												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler								293.734	-293.734	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									68.773	68.773		68.773
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 01.01.2021 - 30.09.2021	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 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 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	68.773	8.840.230		8.840.230