

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	144.482	143.276
Finansal Yatırımlar		0	29.977
Ticari Alacaklar	8	167.475	100.839
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		13.954	16.945
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		153.521	83.894
Diğer Alacaklar		286	132
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		286	132
Stoklar	10	790.773	923.299
Peşin Ödenmiş Giderler	7	5.902	13.319
Diğer Dönen Varlıklar		17.937	10.764
ARA TOPLAM		1.126.855	1.221.606
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.126.855	1.221.606
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	8	10.383	3.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		10.383	3.061
Diğer Alacaklar		2.803	2.743
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.803	2.743
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	405.719	401.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.774.633	11.736.607
Maddi Duran Varlıklar	12	320.715	346.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.442	1.713
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.442	1.713
Peşin Ödenmiş Giderler	7	990	968
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		12.517.685	12.493.181
TOPLAM VARLIKLAR		13.644.540	13.714.787
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	74.581	71.429
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		37.217	31.639
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		37.364	39.790
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.480	2.265
Diğer Borçlar		57.018	88.972
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		37.347	67.144
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.671	21.828
Türev Araçlar		0	55.900
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		0	55.900
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	141.833	72.636
Kısa Vadeli Karşılıklar	7	26.543	20.205
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	10.130	4.404
ARA TOPLAM		2.306.465	2.495.746
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.306.465	2.495.746
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		4.807.461	4.944.870
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.837.079	8.769.917
Ödenmiş Sermaye	13	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		7.675.656	7.382.655
Net Dönem Karı veya Zararı		67.162	293.001
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		8.837.079	8.769.917
TOPLAM KAYNAKLAR		13.644.540	13.714.787

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	14	1.023.173	776.417	427.650	325.772
Satışların Maliyeti	14	-250.801	-332.337	-104.400	-126.299
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		772.372	444.080	323.250	199.473
BRÜT KAR (ZARAR)		772.372	444.080	323.250	199.473
Genel Yönetim Giderleri	15	-54.933	-24.959	-20.768	-10.819
Pazarlama Giderleri	15	-6.710	-25.179	-3.261	-3.501
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		12.950	5.340	9.959	2.117
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-17.392	-4.511	-12.531	-911
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		706.287	394.771	296.649	186.359
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	38.220	25.008	17.536	12.307
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		744.507	419.779	314.185	198.666
Finansman Gelirleri	16	96.393	31.244	48.527	8.048
Finansman Giderleri	16	-773.738	-895.446	-209.136	-383.930
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		67.162	-444.423	153.576	-177.216
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		67.162	-444.423	153.576	-177.216
DÖNEM KARI (ZARARI)		67.162	-444.423	153.576	-177.216
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		67.162	-444.423	153.576	-177.216
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	17	0,07000000	-0,44000000	0,15000000	-0,18000000
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)		67.162	-444.423	153.576	-177.216
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		67.162	-444.423	153.576	-177.216

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		752.338	686.566
Dönem Karı (Zararı)		67.162	-444.423
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		548.719	881.774
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		13.000	2.232
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		4.492	320
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	399.337	391.875
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		230.209	516.724
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		136.457	249.215
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-72.112	8.163
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		30.009	6.122
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		132.526	200.100
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		7.395	3.731
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.152	-24.798
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-259	-40
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-31.954	62.119
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		68.932	-8.520
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.232	2.338
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		752.338	686.566
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.681	-106.904
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.733	-1.063
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.888	7.769
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-20.619	-147.685
Alınan Temettüleri	3	34.145	34.075
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-763.192	-986.765
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.501.323	1.871.171
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.913.207	-2.296.836
Ödenen Faiz		-392.067	-593.494
Alınan Faiz		40.759	32.394
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		827	-407.103
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		650	10.462
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	1.477	-396.641
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	143.005	733.572
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	144.482	336.931

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	6.517.031	865.790	8.478.139		8.478.139
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	865.624	-865.790	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-444.423	-444.423		-444.423
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		-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	7.382.655	-444.423	8.032.593		8.032.593

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	1.000.000	-5.930	25.770				74.421	7.382.655	293.001	8.769.917		8.769.917
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								293.001	-293.001	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									67.162	67.162		67.162
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 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	-5.930	25.770				74.421	7.675.656	67.162	8.637.079		8.637.079